



الإدارة المركزية للشعب واللجان
لجنة العمارة

المنشآت
المعمارية
للعمارة

ندوة عمران الطبقة المتوسطة دور المعماري والمؤسسات المعنية

قاعة الندوات بمقر المجلس الأعلى للثقافة
٩ شارع حسن صبرى باشا - الزمالك - القاهرة
ت: ٢٣٩٦ ٣٤٠ - فاكس ٨٠٨٤ ٣٤٠



الإدارة المركزية للشعب واللجان
لجنة العمارة

ندوة عمرائ الطبقة المتوسطة دور المعمارى والمؤسسات المعنية

الثلاثاء ٢٩ مارس ١٩٩٥

٩ صباحا - ٥ مساء

قاعة الندوات بمقر المجلس، الأعلى، للثقافة

٩ شارع حسن صبرى | بالقاهرة - الزمالك

ت ٣٤٠٢٣٩٦ فاكس ٣٤٠٨٠٨

تقديم

قامت لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة بتنظيم ندوة بعنوان « عمران الطبقة المتوسطة - دور المعماري والمؤسسات المعنية » وتم عقدها بقاعة الندوات بمقر المجلس يوم الاربعاء الموافق ٢٩ / ٣ / ١٩٩٥ علي مدي يوم كامل .

وقد استهدفت الندوة التعرف علي الخصائص الإجتماعية والإقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة في المجتمع الحضري الحالي بمصر ، وهدفت أيضا إلي ابراز واقع العمران المتاح حاليا أمام أفراد هذه الطبقة وما يتضمن من مشاكل وذلك بقصد الوصول إلي توصيات للنهوض بذلك الواقع العمراني من خلال مشاركة المؤسسات المعنية والمعماري المصمم .

ودارت الندوة حول ثلاثة محاور :

المحور الأول : الملامح الإجتماعية والإقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالي .

المحور الثاني : الوضع الحالي للعمران المتاح للطبقة المتوسطة ومشاكله .

المحور الثالث : النهوض بعمران الطبقة المتوسطة ودور المؤسسات المعنية والمعماري .

لجنة العمارة
المجلس الأعلى للثقافة

كلمة الإفتتاح

الأستاذ الدكتور / محمد زكى حواس

مقرر لجنة العمارة

بالمجلس الأعلى للثقافة

الاخوة الأعزاء :

أهلا بكم في عرين الثقافة المصرية بندوة عمران الطبقة المتوسطة
باكورة ندوات لجنة العمارة في هذه القاعة التي شهدت منذ إنشائها إقبالا لا
نظير له في شغل كل ساعات الأداء وتشغلها ندوات متلاحقة لفترة طويلة
قادمة في كل مجالات الثقافة والفكر والفنون .

ويصحب بعض هذه الندوات معارض فنية كما أن لبعضها إصدارات
ومطبوعات تعتبر ذخيرة حضارية للفكر المصري المعاصر .

وتشمل لجان المجلس لجان العمارة والفنون التشكيلية والعلوم
الاقتصادية والعلوم السياسية والشعر والأدب والمسرح والسينما وجميع



الفنون والثقافة العلمية، ويتراوح عدد أعضاء كل لجنة بين اثني عشر وثمانية عشر عضوا وتضم لجنة العمارة في تشكيلها من يمثلون أصحاب الثقافة والفكر المعماري والفلسفة والتعليم المعماري . وقد شاركت اللجنة وتشارك في كل أنشطة إتحاد المعماريين الذي يضم جمعية المعماريون والتخطيط العمراني وشعبة العمارة بنقابة المهندسين وجميع العاملين في الجامعات ووزارات التعمير والسكان ومراكز البحث العلمي ومركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني .

ونحن المعماريون إذ نلتقي اليوم فإننا نود أن نعبر من اللحظة الأولى عن بالغ التقدير والامتنان لضيوفنا الأعزاء من المعماريين ومن المتخصصين في المجالات الحياتية المتصلة بالعمارة من الاقتصاد والثقافة والفلسفة وعلم النفس والإجتماع . ونشكر كل من شارك بالعمل والوقت والجهد والمال في إقامة هذه الندوة وعمل علي إنجاحها من مسؤولين في مقر المجلس الأعلى للثقافة ، الأستاذ الدكتور جابر عصفور أمين عام المجلس و الأستاذة فريال صقر والأستاذة عنايات عباس والأستاذة نيفين الملاخ ورجال التنظيم والإعداد والأمن

كما أشكر الأستاذ الدكتور عز الدين فهمي الذي قام بجهد فائق لا يقدر في سبيل إنجاح هذه الندوة والأستاذ الدكتور مراد عبد القادر الذي خطط واتصل ونظم البرنامج وقد أشرف الإثنان علي تنظيم الندوة ، وأذكر بالتقدير الزميل الأستاذ الدكتور يحيى عبد الله صاحب الفكرة لهذه الندوة ، وقد نبهنا إلي أن الطبقات الدنيا تجد اهتمام الحكومة بإنشاء مباني منخفضة التكاليف لها ، كما أنها تجد أحيانا الحل في النمو العشوائي . أما مشاكل الطبقة المتوسطة فتحتاج إلي إلقاء الضوء عليها والاهتمام بها . فنقدم له

التقدير الكبير علي الاقتراح . كما نشكر كل من يشارك بالفكر والرأي ومن حضر لسمع ويناقش ويزيد فنستزيد في موضوع الندوة . وأسألكم جميعا المشاركة الفعلية في البرامج المستقبلية للجنة العمارة وإننى إذ أنقل لكم تحية وتقدير الفنان فاروق حسني وزير الثقافة ورئيس المجلس الأعلى للثقافة وتقديره لنشاط اللجنة الممتد والمتمدد علما وثقافة فإنني بدوري أعبر باسمكم عن اعتزازنا وتقديرنا بدوره الرائد في كل فروع ثقافة مصر وأقدم الشكر للاستاذ الدكتور جابر عصفور لرعايته المتميزة لدفع نشاط لجنة العمارة وتشجيعه لإظهار جهد هذه الندوة بتفريغ تسجيلاتها في هذه الكتاب . . واني واثق بفضل الله من النجاح وأتمني للندوة بإذن الله التوفيق .

الأخوة الأعزاء .

في مجال العمارة والبناء والاسكان يتعامل المعمارىون في المجتمع المصري بدرجات متفاوتة تتناسب مع شرائحه المتباينة وتزداد المشقة كلما بعدت الشقة بين هذه الشرائح .

تشكل الطبقة المتوسطة لمجتمعنا أهمية خاصة حيث أنها تمثل الرباط الفعلي لكيان المجتمع وهذه الطبقة سهلة الاختراق من أسفلها للمتلهفين للصعود من القاع كما أنها سهلة الافتراق لأعلاها للطامعين للإلتحاق بطبقة القمة من ذوي الهمة من المهنيين والمبدعين المميزين .

ويهتم المعمارىون بالبناء للقاعدة العريضة المستقرة من المجتمع وهي الطبقة المتوسطة التي هي شريحة ربطه واستقراره والتي تمثل مصدر قوته الحقيقية في الثقافة والإنتاج والعطاء الحضاري بعيدا عن عشوائيات الطبقة

الدنيا أو مغالاة القلة المترفة المرفهة . وقد تصدت لجنة العمارة لهذه النقطة كأطروحة لدراسة أركانها بهدف إرساء قواعد عمارة الطبقة المتوسطة ، وها نحن أولا نبداً معاً موضوعاً لم يطرق في مصر من قبل أو لم يطرق بهذه الصورة الصحيحة وبتجمع التخصصات ، ورغم كونه قائماً بيننا يفرض نفسه علينا دون أن يعلن عنه أحد .

وفقنا الله إلى نتائج وتوصيات تليق بهذه الندوة المعمارية المتميزة فكراً وكيانا وحضوراً .



الجلسة الأولى

المحور الأول :

**اللامح الاجتماعية والاقتصادية والثقافية
للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالى**

مقرر الجلسة : الأستاذ الدكتور : على رأفت

المتحدثون : الأستاذ الدكتور : سامية الساعاتي

الأستاذ الدكتور : سعد الدين إبراهيم

المهندس الإستشارى : جمال بكرى

المتحدث الأول : الأستاذ الدكتور سامية الساعاتى :

أبدأ بأن أشكر لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة على دعوتها الكريمة لي للإشتراك في هذه الندوة الثرية ، وأنا لا أشعر بغربة بينكم فقد شاركت في التدريس لطلبة أقسام العمارة والتخطيط العمرانى ، ويخصنى في موضوع اليوم محور يتناول الملامح الإجتماعية والإقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالي . أي أن الحديث سينصب على الحضر المعاصر في مصر وعلي التطور الذي حدث للطبقة المتوسطة واللامح التي تتميز بها الآن إذا كانت هناك ملامح جديدة .

ولابد من استعراض لمحة سريعة عن الطبقة المتوسطة علي وجه العموم ولذلك سأبدأ بمدخل يضم نقاطا بسيطة أحاول أن أؤكد لها قبل الدخول فى ملامح الطبقة المتوسطة .

أولا : هناك صعوبات موضوعية تكتنف أي محاولة لرسم خريطة طبقية للمجتمع المصرى الآن وهذا نظرا لسهولة الحراك الاجتماعى وحالة السيولة الطبقيّة الجارية ، ونظرا لأن العديد من المواقع والقوى



الاجتماعية لم تصل بعد إلى مرحلة الفرز الطبقي النهائي ، فلاتزال العديد من الطبقات والفئات الاجتماعية متداخلة ، متشابكة الحدود ، ولاتزال فئات واسعة من السكان في مصر ذات أوضاع انتقالية ، ولم يتحدد انتماؤها الطبقي تحديدا نهائيا بعد .

وكنموذج للأوضاع الطبقيّة المتحركة التي مازالت تحت الفرز ، هناك التحول من حرفي إلى عامل بأجر وهناك التحول المعاكس من عامل بأجر إلى حرفي يعمل لحسابه الخاص .

ثانيا : هناك اعتبارات مختلفة لتحديد الطبقة المتوسطة من أهمها ما يؤكدّه الدكتور حسن الساعاتي أول من كتب في عام ٥٦ عن الطبقات المتوسطة بشكل نظري منظم وهي اعتبارات تتعلق أولا بالتعليم وثانيا بالمهنة وهما مؤشران للدخل وثالثا بالإعتبارات الإيكولوجية^(١) أي محل السكن فهو دلالة علي الطبقة (كالعلاقة بين سكني الزمالك والانتماء إلى طبقة معينة) وهذه الإعتبارات تؤثر في بعضها البعض فتتسبب في تغيير التعليم يضغط الأبناء علي آبائهم لتغيير السكن أو لشراء مستلزمات أو سلع معينة وهذا ما يسمى بالتطلعات الطبقيّة ويؤثر علي الحراك الاجتماعي وتغير الفرد من فئة في الطبقة إلى فئة أخرى .

(١) HaSsan El Saaty, the Middle Classes in Egypt, 1956

" L'Egypte contemporaine, Revue de la société d'Economie Politique de statistique et de législation . (Avril, 1957, No 288, p. 47 à 63) .

ثالثا : تضم الطبقة المتوسطة بداخلها ثلاث فئات متميزة : الفئة العليا وهي كبار المهنيين ورجال الأعمال - والفئة الوسطى وتشمل كبار الموظفين والفئة الدنيا وتشمل صغار الموظفين وهؤلاء يشكلون حوالي ٨٠٪ من مجموعها - وهؤلاء حالهم متواضع جدا وشديد الصعوبة وتجاوز عليهم الزكاة .

ونلاحظ أن هناك الآن ارتفاع في الأسعار وتضخم وهذا يؤثر في الطبقة المتوسطة لأنه يحد من قدرتها ويؤثر في سلوك الأفراد المكونين لها ، وخصوصا من ينال منهم قسطا من التعليم ولا يجدون عملا ، مما قد يؤدي إلى اتجاه البعض إلى العنف والجريمة ، هذه بعض الملامح للطبقة المتوسطة بشكل عام ثم نعرض منظورا تاريخيا لتطور الطبقة المتوسطة

إن ظاهرة نمو حجم وإتساع الطبقة المتوسطة في المدن والمناطق الحضرية لم يقتصر على مصر فقط بل شملت أيضا كل البلاد العربية نتيجة إنتشار التعليم وتوسع حجم الجهاز الحكومي والجيش وأرباب المهن الحرة (أطباء ، صيادلة ، مهندسون ، محاسبون ، عناصر الإنتلجنسيا عموما وهم الصفوة أو النخبة)^(١)

وتشير معظم التحليلات إلى الأهمية الإجتماعية والسياسية التي أحاطت بصعود وارتفاع الأهمية النسبية للفئات المتوسطة في التشكيلة الإجتماعية والإقتصادية في معظم البلدان العربية علي اختلاف نظمها وتوجهاتها الإقتصادية والإجتماعية ، إذ أن مكانة هذه الفئات المتوسطة

(١) ©Batata, he Old Social classes and the Revolutionary Move-
ments of Iraq : A study of Iraq's old landed and commercial class-
es of its communities, Bathisists and free officers

ودورها الاجتماعي والسياسي يتجاوزان في أحوال كثيرة وضعها العددي إذ أن وضعها ودورها يعودان من جهة إلى الارتباط بجهاز الدولة والجيش والخدمات الحديثة ، ومن جهة أخرى لارتفاع مستوى تعليمها وثقافتها . . . ومن ثم فإحتواء تشكيلها لنخبة واعية تحظى بالإحترام (١) والكلمة المسموعة بين الجماهير الأمية والفقيرة والتقليدية

وقد عبر مورو برجر أستاذ الاجتماع الأمريكي بوضوح عن الأهمية التاريخية لنشوء الطبقة المتوسطة الحديثة التي تقوم بأعباء التحديث والنهضة الوطنية في مصر الحديثة في الخمسينات في مؤلفه « البيروقراطية والمجتمع في مصر المعاصرة » إذ جاء في ختام هذا المؤلف الصياغة التالية لمقولته : « كثيرا ما يقال أن النظام العسكري القائم يحاول تمثيل الطبقة المتوسطة التقليدية من موظفي الحكومة وأرباب الأعمال الحرة وصغار التجار ، وإنما الحقيقة تكمن في أن النظام العسكري يحاول أن يكون ممثلا للطبقة المتوسطة (الحديثة) التي مازالت في طور التكوين ، والتي تقع على عاتقها مهام تكنولوجية وإدارية وريادية في مجال تحفيز الإستثمارات ، وعلي وجه التحديد فإن النظام العسكري يحاول خلق طبقة جديدة لتمثيلها (٢) .

(١) هاني حوراني ، التركيب الاقتصادي الاجتماعي لشرق الأردن : مقدمات التطور المشوه ، ١٩٢١ - ١٩٥٠ (بيروت ، منظمة التحرير الفلسطينية ، مركز الأبحاث ١٩٧٨) ، ص ١٦٥ .

(٢) Morroe Berger, *Bureaucracy and Society in Modern Egypt : A Study of the Higher Civil Service* (Princeton, N . J : Princeton University Press, 1957)

وقد أدت تلك التطورات والتحويلات إلى فتح باب النقاش والجدل في الأدبيات حول « الطبقة الجديدة » في الوطن العربي ، وكذلك علاقتها بالتطورات المستقبلية ، وهل ستحول هذه الفئات البرجوازية المترتبة علي قمم الهرم الاجتماعي وبين الفئات العريضة من الشغيلة والكادحين التي تقع في قاع المجتمع .

وضمن هذا الإطار ، طرح بعض أساتذة العلوم السياسية في الغرب مثل مانفرد هليرن جيمس بيل مقولة الطبقة المتوسطة الجديدة لكي تقتصر علي الفئات التكنوقراطية والمهنية والبيروقراطية المدنية والعسكرية العليا والتي أصبحت في نظرهم محور السلطة الاقتصادية والسياسية ورمز الجاه الاجتماعي والإداري الجديد في بلدان الشرق الأوسط وهم يعرفون هذه الطبقة المتوسطة الجديدة التي تتكون أساسا من الأجراء (الذين يتقاضون أجرا) والذين لا يملكون بالضرورة أصولا رأسمالية ولا أسهما ولا سندات بأنها طبقة تهتم أساسا بالأفكار التحديثية والممارسات الإصلاحية والتطويرية التي تهدف إلى تغيير الأنماط والعلاقات الإنتاجية والنماذج السلوكية السائدة إلى أنماط أكثر إنتاجية وحيادية وديناميكية وهكذا فإن تلك الفئات تستمد قوتها وتميزها من التحكم في مراكز القرارات الاقتصادية والسياسية .. إذ أنها لا تستمد نفوذها من خلال علاقات السوق ومن حقوق الملكية التقليدية .. بل من خلال مواقعها المسيطرة في قمم البناء البيروقراطي التكنوقراطي للدولة فهي إذا فئات لم تنم في أحضان السوق بل نضجت وتخمرت في المكاتب المهنية والإدارية والشركات العسكرية .

كما نجد بعض التحليلات تتحدث عن الصفوة البرجوازية الصغيرة وهي تعني لديهم الشريحة العليا من البرجوازية الصغيرة التي تمتلك

تخصصا نظريا أو تقنيا (مدنيا أو عسكريا) متقدما نسبيا وتضم الصفوة البرجوازية الصغيرة وفقا لتلك التحليلات كبار ضباط الجيش والشرطة وأساتذة الجامعات والصحفيين والاقتصاديين والفنيين والموظفين الذين وصلوا إلى المراكز الوسطي وعناصر هذه الشريحة الاجتماعية تنحدر من أصول برجوازية صغيرة وتتميز عن الكوادر الدنيا ، لامن حيث مستوي تخصصها ومستوي معيشتها فحسب ، بل من حيث نظرتها الايديولوجية فهي مهنية من الناحيتين الايديولوجية والفنية بقدر ما يسمح نمو الرأسمالية وازدهارها لارتقاء الوظائف القيادية ومن ثم الاندماج في الطبقة الحاكمة (١)

والملاحظ أن ليس ثمة مجتمع أيا كانت درجة جموده وركوده لايحظي بدرجة ما من الحراك الاجتماعي ، ففي أشد المجتمعات ثباتا نصادف أمثلة لصعود فرد هنا أو هناك من أدنى درجات السلم الاجتماعي إلى أعلاها . ولكن الجديد في الأمر أن عمليات الهجرة الواسعة النطاق للعمالة قد أدت إلى ارتفاع وتعجيل مذهل في معدل الحراك الاجتماعي بين الطبقات لم تشهد له المنطقة العربية مثيلا في تاريخها الحديث ولعل أهم تأثيرات عمليات هجرة العمالة علي اختلاف مستويات مهاراتها إلى البلدان النفطية ، تمثلت في بروز وصعود ما أسماه د . حسن الساعاتي بالفئات المرسلية في المجتمعات العربية المرسلية للعمالة ، وهي في مفهومه تمثل شرائح من الفئات الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة مكنتها مهاراتها

(١) محمود عبد الفضيل ، التشكيلات الاجتماعية والتكوينات الطبقيية في الوطن العربي ، دراسة . تحليلية لأهم التطورات والاتجاهات خلال الفترة ١٩٤٥ - ١٩٨٥ ، متدي العالم الثالث مكتب الشرق الأوسط ، مركز دراسات الوحدة العربية ، جامعة الأمم المتحدة .

وفرص الهجرة للبلدان النفطية من تحقيق مكاسب اقتصادية ومالية جعلتها تنتمي إلى ما يسميه هو شريحة « الألفونيرات » أي الذين يملك الواحد منهم آلافًا من الجنيهات (أو الدنانير أو الريالات أو الدولارات وغيرها من العملات الحرة الأخرى) التي يستثمرونها بشتي الطرق وبخاصة كودائع في المصارف العربية والأجنبية والوطنية .

وقد تكونت هذه الفئات أول ما تكونت في مصر من المهنيين المصريين (الأطباء ، المهندسين ، المحاسبين ، المعلمين ، أساتذة الجامعات) الذين عملوا في البلدان العربية النفطية خلال الخمسينات والستينات ، ولكن ما أن ألغيت قيود السفر والإقامة في الخارج حتي انضمت إلي قوافل المهاجرين فئات جديدة من العمال المهرة ونصف المهرة والفلاحين المعدمين وذوي الخيارات القزمية وحتى من صفوف الفئات البروليتارية الرثة . (كالبوابين وخدم المنازل والسعاة) وقد قام العديد من هؤلاء لدي عودتهم بتوظيف الفوائض الإدخارية التي تم تكوينها أثناء عملية الهجرة في شراء قطع صغيرة من الأراضي الزراعية وأراضي البناء وامتلاك سيارات النقل وآلات الحرث والري والجارات فضلا عن الإيداع في المصارف وشركات توظيف الأموال التي استقطبت جانبا مهما من مدخرات صغار ومتوسطي المدخارين معظمهم من فئة الألفونيرات ، ولأن هذه الفئات لا تمتلك رؤس أموال كبيرة ولا تحوز أصولا إنتاجية علي نطاق واسع فيكون من الأصوب في تقدير د . حسن الساعاتي - تسميتها « بالفئات المرسملة » تمييزا لها عن الفئات الرأسمالية « التي تمتلك رؤس أموال كبيرة وتدير استثمارات واسعة النطاق ، والشيء المؤكد أن هذه الفئات المرسملة الجديدة أخذت في التكاثر والتوسع خلال حقبة السبعينات في عدد من المجتمعات العربية المرسله للعمالة ومن بينها مصر ، ونتج عن ذلك أن

برزت الفئات المرسمة بشكل واسع في صفوف الطبقة الوسطى وعناصر البرجوازية الصغيرة بل والفئات العمالية وأصبحت الرسمة نظاما اقتصاديا اجتماعيا تتحكم فيه ضوابط شتى من القيم والأعراف والقوانين كما أصبح^(١) يؤثر في النظم الاقتصادية والاجتماعية الاخرى ويتأثر بها في الوقت ذاته وأخيرا نقول أن القضية التي يجب التأكيد عليها هنا هي أن عمليات الحراك الاجتماعي الواسع التي حدثت في المجتمع المصري وغيره من المجتمعات العربية من خلال قناة الهجرة الخارجية المؤقتة ، هي عمليات مؤقتة بطبيعتها ومرتبطة بظروف تاريخية إستثنائية لن يكتب لها الدوام إذ سرعان ما سوف تغلق أبواب الهجرة ومنافذها في وجه القادمين الجدد الذين فاتهم « قطار الحظ » ولكن تظل أوضاع « الفئات المرسمة » أوضاعا حقيقية وليست وهمية زائفة ويكون الحراك إلى أعلى لمن نجح في العبور عبر هذه القناة قبل فوات الأوان حراكا حقيقيا له آثار بالغة الأهمية علي مجمل البنية الطبقية والتشكيلة الاجتماعية القائمة خلال الحقبة المقبلة .

أرجو بذلك أن أكون قد لمست بعض الملامح الجديدة للطبقة الوسطى - وأشكر لكم حسن استماعكم .

(١) حسن الساعاتي ، الفئات المرسمة في مصر المعاصرة ، الدين والاقتصاد
سينا للنشر ، القاهرة ، ص ١٠١ ، ١٠٢ .

المتحدث الثاني : الاستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم :

أعبر عن سعادتي وشكري لهذه الدعوة الكريمة من لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة وإعطائي هذه الفرصة للالتقاء بعدد من أبناء مصر المتميزين في مجال العمارة لم أحظ قبل ذلك بالتشرف بمقابلتهم .

لقد أحسنتم إختيار موضوع هذه الجلسة وهو عن الأبعاد الإجتماعية ليكون البداية التي تتطلق منها هذه الندوة عن عمران الطبقة المتوسطة ، وقد أحسنت الدكتورة سامية الساعاتي صنعا في إعطائنا بعض ملامح هذه الطبقة . وبالتالي وفرت قدرا كبيرا مما كنت سأقوله وعلي ذلك سأحاول إعادة صياغة الموضوع وربطه مباشرة بموضوع الندوة .

ماهي الطبقة المتوسطة ؟ هناك نوع من الغموض . . . فهناك احساس بأننا نعرف ماهي ولكن يلزم أن نحددها تحديدا قويا ، سأضع ثلاث تحديدات حتي نعرف عمن سنتكلم في باقي الندوة .

من المعروف أن هذه الطبقة موقعها في الوسط ولكن الذي يجعلها في الوسط هو ثلاثة أشياء : -

١ - إنجازاتها .

٢ - تطلعاتها الخاصة .

٣ - تطلعاتها العامة .

وهذا مهم جدا بالنسبة للمعماريين لأن العمران كما قال ابن خلدون هو التفاعل بين الإنسان والمكان - ومن هذا المعني فان ما يهم المعماري والمخطط هو الإنجازات والتطلعات الخاصة والعامة لهذه الطبقة .

نشأت الطبقة المتوسطة الحديثة في مصر مع عودة البعث التي أرسلها محمد علي إلى الخارج فبدأت توجد ما أسماه مورو برجر وغيره بالطبقة المتوسطة الحديثة تميزا لها عن تجار البازار في خان الخليلي والقطارين . ويميز الطبقة المتوسطة الحديثة أنها تلقت علما حديثا لكي تساهم به في بناء دولة حديثة بكل مؤسساتها أو مجتمع حديث أو مهنة حديثة (طب أو هندسة) والتعليم الحديث هنا مختلف عن التعليم التقليدي في الأزهر . وقد انعكس هذا معماريا منذ البداية في العشر سنوات الأولى من ١٨٣٠ حتي ١٨٤٠ حينما ترك محمد علي القاهرة التقليدية (الأزهر وما حوله من القاهرة فاطمية) وهي التي حاول نابليون دخولها فحدثت ثورات ضده . واستوعب محمد علي الدرس جيدا فترك القاهرة القديمة بكل ما فيها وحلم بقاهرة جديدة يكون عمادها الطبقة المتوسطة الجديدة ومع هذا التصور لمشروع جديد وهو بناء دولة حديثة بجيوش حديثة ومهندسخانة وطب جديدين . نشأت مناطق شبرا والتوفيقية والحلمية والعباسية والمنيرة مسيرة هذه الطبقة واضحة المعالم واضحة الأهداف - وكانت معاركها واضحة جدا ، وكانت أحيانا تنهزم وأحيانا أخرى تنتصر ، وكان مبرر وجودها دائما هو دورها في بناء الدولة الحديثة والمجتمع الحديث ، وكان لوجودها دائما إنعكاس واضح علي العمران .

هذه الطبقة عندما شعرت بكيانها وهي طموحة (هي دائما كذلك في كل مكان) بدأت تدق باب السلطة بداية من عام ١٨٧٠ للحصول علي المزيد رغم أن وضعها كان متميزا ، وفي كل مرة تدق باب السلطة كانت أحيانا تنجح وأحيانا لا تنجح .

فكانت أول طريقة علي باب السلطة في ١٨٧٩ متمثلة في حركة عرابي وهو طبعا يمثل الطبقة المتوسطة ومن معه من الضباط وكلهم تلقى تعليما حديثا ، وكان معه المتعلمون الذين عادوا من عشرين سنة أو ثلاثين سنة من البعثات ووصلوا إلي مرحلة أحسوا فيها بكيانهم وبقدراتهم وأنهم يستحقون أكثر من أولئك الذين يحكمون (العثمانية) وظهر شعار « مصر للمصريين » وأصبح جزءا من مشروع الطبقة المتوسطة في سبعينات القرن التاسع عشر .

وقد منيت هذه الطبقة بهزيمة في ١٨٨١ - ١٨٨٢ ، ومع الاحتلال انتكست آمال هذه الطبقة ولكن ظل مشروعها واضحا يجده بعد ذلك جيل آخر وهو جيل مصطفى كامل ، وغيره ، وتستمر المحاولة حتي ١٩١٩ ، وأيضا تطرق هذه الطبقة الباب مرة أخرى وفي هذه المرة تفتح الأبواب ويدخل بعض منها لمدة أكثر من عشر سنوات ثم يغلق مرة أخرى علي من دخل من أبناء الطبقة المتوسطة إلي فناء السلطة وهذا ما يحدث دائما في كل محاولة للسعي إلي المزيد ، فبعد معاهدة ١٩٣٦ أصبح هناك تراكم من أبناء هذه الطبقة ممن عندهم الإنجازات والتطلعات لكنهم خارج الأبواب - وهؤلاء هم الذين قامت علي أكتافهم ثورة ٢٣ يوليو وهي تعتبر طريقة ثالثة علي باب السلطة ويفتح الباب ويستمر الدخول حتي ١٩٦٧ - وهذه المرحلة يمثلها عمرانيا مدينة المهندسين ومدينة نصر ، وهنا نلاحظ أنه وجدت تجمعات تحمل أسماء المهن المختلفة وفي هذا دليل علي قوة الطبقة المتوسطة وتأكيد لذاتها - ومنها مدينة الصحفيين - الأطباء - القضاء - الضباط - المهندسين - وكان الاسم الذي ساد وبقي هو مدينة المهندسين

الذين تقوم علي أكتافهم حركة التصنيع ويمثلون التكنوقراطية المصرية ففي هذا دلالة واضحة .

وبعد عام ١٩٧٠ حدث إنتكاسات للطبقة المتوسطة - فهزيمة ١٩٦٧ تعتبر هزيمة للطبقة نتيجة لإستعجالهم وعدم التآني في مشروعاتها ، وأصبحت هذه الطبقة بلا عائل ولا قائد ولا منظمة وحدثت لها ثلاثة أشياء .
: التمزق ، التشتت ، الإفقار .

وفي الربع قرن الأخير زادت عددا بشكل غير مسبوق فقد زادت النسبة العددية لهذه الطبقة في المجتمع ولكن مع هذه الزيادة الكمية حدث ضمور كفي إذ أن نفوذها وسلطتها وقوتها تقلصت إلي حد كبير .

ومن مظاهر التمزق المكاني علي المستوي الإقليمي أن جزءا كبيرا منها هاجر إلي دول النفط كما حدث أيضا تمزق مكاني علي الرقعة الوطنية وحتى علي مستوي المدينة الواحدة بعد أن كانت في أحياء متراسة بجوار بعضها .

أما التشتت القيمي والأخلاقي فيتمثل في أنه لم بعد لهذه الطبقة مشروع واحد علي المستوي القومي وإنما أصبح لكل مجموعة مشروع مجتمعي فهناك مشروع ديني ومشروع وطني ليبرالي ومشروع شرق أوسطي دولي ولكل منهم ملامحه الخاصة .

فالمشروع الديني هو الأكثر صخبا وشغبا وشعبية والأقل تأثيرا في صانع القرار والمشروع الوطني القومي الليبرالي متوسط الصخب متوسط الشعبية ، متوسط التأثير والمشروع أوسطي الدولي هو الأخفت صوتا والأقل شعبية والأكثر تأثيرا علي صانع القرار أما الإفقار فيتضح في أن أغلبية هذه الطبقة دخلها الآن إما علي خط الفقر أو فوقه بقليل أو تحته

بقليل فهو يقسم هذه الطبقة فعلا (ويعتبر خط الفقر في مصر الآن في عام ١٩٩٥ هو خمسة آلاف جنيه في السنة لأسرة مكونة من خمسة أفراد) فرغم أن أفراد هذه الطبقة قد نالوا قسطا وافرا من التعليم الجامعي وعندهم تطلعاتهم إلا أن دخلهم متدني وهذا هو الإفقار .

هناك أيضا التشرذم فبعد أن كانت هناك شرائح متجاورة في نفس الحي أصبح الموجود الآن جيوب منعزلة وبعضها شديد الفقر جدا ويسمي مناطق هامشية مثل : المنيرة الغربية ومدينة الأموات فهناك الكثير من المهنيين يسكنون هذه المناطق الهامشية ومن طبيعة هذه الجيوب أن هناك دائمين ، وهنا يقع العبء علي المعماري إذ كيف يمكن أن يصل هذه الجيوب معا وكيف يمكن إعادة ترتيب الإتساق المكاني وإلا فإن هذه الطبقة يمكن أن تدمر المجتمع بالكامل .

إذا فالتحدى أمام المعماري اليوم هو كيف يساهم في حل ما حدث خلال الربع قرن الأخير من تمزق وتشتت وإفقار وتشرذم - كيف يمكن أن يعيد ترتيب المكان وبحوله إلي مجاورات وليس مستبعدات .

المتحدث الثالث : المعماري الاستشاري جمال بكري :

نحن كمعماريين دائما نقول أن مهنتنا مهنة عملية ، وسأبدأ بأن التقط المخطط من كلمة الاستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم فيما يخص التحدي الذي أمام المعماريين وسأحاول أن أبحث المشكلة الحقيقية التي تواجه المعماري ، عندما نتصور ما هي الملامح الثقافية المعمارية الموجودة بالمجتمع ، وهنا يتبادر إلي ذهني هل هناك فعلا طبقة ثقافية معمارية عالية في مصر ؟ هل هناك مفهوم ثقافي عال عند أي طبقة في مصر ؟ أنا أقطع بأن الإجابة بالنفي .

وعندما نتكلم عن الملامح الثقافية المعمارية ونستبعد الطبقات التي لا يتعامل معها المعماري (الإسكان الريفي) نجد أن الفارق ضخم جدا بين أحلام الناس الذين نعمل لهم ومفاهيمهم ، وبين أحلام ومفاهيم المعماريين .

فالمعماريون في مصر نوعان : إما مغترب خارجيا وهو من تلقى تعليمه في الخارج واما مغترب داخليا تأثرا بما يراه ، يطلع عليه من الكتب والدوريات .

وإيقاع الحياة في الخارج سريع جدا واللغة تتطور بسرعة جدا وهنا الإيقاع بطيء جدا لدرجة أنه يكاد يكون لا شيء وبالتالي يحدث انفصام كبير بين المعماري وهو من إفراز المجتمع وبين الناس فإذا كان هذا الانفصام موجود في أحلامه ومفاهيمه فماذا سيعطي للناس . . . هذه هي القضية .

وأضرب مثلا أنني في حياتي العملية لم أقابل عميلا واحدا (حتي من الطبقة الأرستقراطية) عنده أي إلمام بالثقافة المعمارية في مصر الثقافة المعمارية المعاصرة ليست زخرفة ويحلو للبعض أن يتساءل أين نحن وأين هم في الخارج . . . وما هذه العمارة الحديثة وعمارة ما بعد الحداثة . . ؟ هل



سنقلدهم في الخارج . . . ؟ هذا بعيد عنا وعن تقاليدنا . . والواقع أن كل هذه المقولات غير صحيحة لأن العمارة الحديثة عمارة منطقية فهي لم تنتج من فراغ . وهي ليست موضوعة وإنما ظهرت لأن هناك إحتياج معين ، هناك عصر معين جديد له إيقاعاته ومفاهيمه وإحتياجاته .

هذه الإحتياجات والإشكاليات تتطلب حلولاً . وقد أوجد المعماري هذه الحلول في العصر الحديث إبتداء من العشرينات وبدأ يظهر الطراز الحديث ليكون موازياً للعلم الذي بني علي المنطق لكن واقع الناس وأحلامها مختلف تماماً .

نستطيع أن نتعرف علي الطبقة المتوسطة في مجتمعنا من إستهلاكاتها ومقتنياتها والأدوات التي تستعملها ، فهي دائماً تحاول أن تقلد الطبقة التي تعلوها .

ولكنها عندما تقتني شيئاً تقتني البديل الرخيص لأنها ليست قادرة إقتصادياً علي إقتناء الأصل الثمين وتكون النتيجة أن المجتمع يتداول لغة فنية ركيكة جداً ، وقد استطاع المجتمع أن بجرف معه المعماري إلي اللغة الوحيدة التي تعرفها وتستهلكها هذه الطبقة والتي تعبر عن ثقافتها وهذه هي الكارثة المعمارية التي نعيشها اليوم وفي غياب المهني المختص ليس أمام الناس إلا الرجم بالغيب ، فالمهني المختص مهما كانت ثقافته ومستواه لا يستطيع أن يصل إلي الناس ، والعمارة فن تجريدي لإستيفاء إحتياجات عملية وتعبيرية فعمارة الفراغة تعكس حياتهم وتفكيرهم وقيمهم ومثلهم وعقائدهم .

وقد لاحظت أنه في المسابقات المعمارية هناك أجيال جديدة من الممارسين تحاول فعلا وبدأت تدخل العصر بحكم تقدم وسائل الاتصال إلا أن جيلنا الذي تربي ليخدم الطبقة الأرستقراطية لم يستطع أن يحل مشاكل الجماهير . وأنا اشكر التعليم المعماري الذي تطور ليؤهل المعماري الحديث لأن يحس بمشال الناس ويحاول حلها لكن مازال الانقسام قائما ، ولم تحل المشكلة ، وأنا لا أعرف لها حلا .

فالإعلام متقاعس . . وحتى صفحة العمران في جريدة الأهرام تتحدث لغة متخصصة جدا بدلا من أن تعطي للناس ثقافة عمرانية حقيقية .

وأنا أطرح هنا هذه التساؤلات حتي يقوم عليها الحوار فهذه هي قضية المعماري في محاولته لأن يعطي المجتمع شيئا يناسبه . . . فالإنقسام رهيب .

وإذا كان سارتر في آخر حياته قال أن الإنسان عاطفة غير مجدية فإنني أقيس علي ذلك وأقول ان المعماري أصبح في المجتمع تخصصا غير مجد .

هناك قضية أخيرة متعلقة بالنواحي الإقتصادية ، فبعد أن كانت الشقق المطروحة في السوق - غرفتين وثلاثة أصبحت خمس وست غرف والاتجاه إلي الشقق الأكبر .

وإذا نظرنا إلي المشروعات التي تعرض للطبقة الأرستقراطية نعجب لما تعرضه هذه المشروعات من لغة معمارية ، فقد أصبح المعماري يعطي هذه الطبقة (وهي منعدمة الثقافة المعمارية) ما يرضيها وليس ما هو نابع من

أحلام ، ومفاهيم ، لمجرد الكسب المادي . وأصبح المعماري يشارك في
زيادة التخلف الثقافي المعماري الموجود في المجتمع المصري .
أكتفي بعرض هذه التساؤلات وأتمني أن نبحث معا كيف نوقف هذا
التخلف ونحوه إلي تقدم .



المناقشة والتعليق :

الأستاذ الدكتور / عبد الباقي إبراهيم :

بعد العرض الشبق الذي استمعنا فيه إلي رأي المتخصصين الاجتماعيين من حيث تحليل الطبقة المتوسطة تاريخيا ومكانيا واجتماعيا ، أقول أننا في عملية التنمية العمرانية (ولا أقول التخطيط العمراني) لا نتعامل مع طبقات منفصلة ، فكنا نود أن نري التفاعل بين الطبقة المتوسطة التي نركز عليها وبين ما هو دونها وما هو أعلي منها ، حتي نري العلاقة الاجتماعية والثقافية والاقتصادية .

كما أن لي ملاحظة أن البعض يصنف الطبقة المتوسطة تبعا للدخل والبعض تبعا للثقافة والتعليم والفعالية والبعض تبعا للمستوي الثقافي ، فهل يمكن التوصل إلي تعريف لأن هناك إختلاط في المفاهيم نرجو توضيحه .

الأستاذ الدكتور/عادل يس :

أثارني ما ذكره الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم عن الطُّرقات الثلاث ، الأولي في القرن الماضي ، الثانية والثالثة في هذا القرن وما ذكره عن ملامح العمران في هذه الفترات ولكنني أطرح هنا أن المعماري كان أجنبيا من الخارج وليس من أفراد المجتمع . . . وأتساءل عن شكل العمران بعد عام ١٩٧٠ .

الأستاذ السفير / عصام حواس

أتصور أن يكون التركيز أكثر علي الإسكان ، فكان من المطلوب ان كل مشروع صناعي يقام يكون بداخله خطة لإسكان العاملين به مثلما تم في بداية حركة التصنيع من إنشاء مدينة سكنية للعاملين في مصانع المحلة الكبرى ، فهذا يحل مشاكل أخرى كالمواصلات والإحساس بالانتماء لكن الدولة اكتفت ببناء المصانع ولم تول المساكن أي اهتمام . رغم أن هذا الأسلوب متبع وناجح في بلاد جنوب شرق آسيا إذ أن جميع المصانع ومراكز الانتاج بلا إستثناء يوجد إلي جوارها مساكن للعاملين بها .

الأستاذ الدكتور / يحيى عبد الله :

لي سؤال في الملامح الثقافية للطبقة المتوسطة ، هل يمكن أن نضع أيدينا علي الأولويات والمتطلبات ذات الأهمية النسبية عند أفراد الطبقة المتوسطة في بعض القيم السكنية .

فمثلا أهمية المسكن في حياة الفرد من الطبقة المتوسطة - أهمية القرب من الأهل والاقارب - أهمية الاستقلال في المسكن - أهمية وسط الحي الذي يسكن فيه - قيمة أن يكون المسكن . صحيا . . . وغير ذلك من الأولويات التي يمكن أن ترشد المماريين في عملهم .

السيدة / عنايات الحكيم :

نحن مرتبطون بواقع إيماني وفلسفي في حياتنا يجب أن يحكم كل المناقشة التي تدور حول موضوع الندوة وقد لاحظت إستخدامنا لكلمة طبقات واقترح ان يكون الحديث عن درجات وليس طبقات لانها تعني تفكك المجتمع . . . ولا بد للمعماري من أن يأخذ في الإعتبار كل الأبعاد الإقتصادية والاجتماعية في المجتمع .

دكتور/ إبراهيم عامر :

نعلم أن المهندس المصري مازال لم يقصر فكره عن العطاء ، ولكني ألاحظ أنه بعد فترة الحرب الثانية تقلصت النواحي الجمالية في عمارتنا بينما كان في الماضي من الممكن التعرف علي الطرز المعمارية وانتماءاتها للحقب التاريخية المختلفة . ولم يعد المعماري الآن يعطي عطاء يضيف فيه شخصيته في أعماله فلماذا لا يهتم المعماري المصري بجماليات العمارة في الطبقة المتوسطة لإثبات ذاته ووجوده .

دكتورة . سهير حواس :

تعليقاً على كلمة السيدة عنايات الحكيم فعادة نستخدم في مجال العمارة وال عمران كلمة فئة بدلاً من كلمة طبقة ، وعلى هذا الأساس اقترح استعمال كلمة فئة بهذه الندوة إذا كان موقعها أكثر راحة على آذان المستمعين .

أما ولقد أكد الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم على أن هناك تحدياً أمام المعماريين لحل المشكلة فإنني لا أرى أنها مشكلة - المعماري . . ولكنها مشكلة - كل من لديه منتج يطرحه في السوق فهمها كان المعماري يجيد الحل وما ينتجة رفيع الذوق ويتسم بالجمال والرقى إلا أن الطرف الآخر المتلقى لأعماله مالم يكن بالتالي ذواقاً ومتفهماً للقيم المعمارية فإن العمل المعماري الجيد لن يظهر لسلو جود . . وقد يكون أيضاً المتلقى هو العامل المساعد على ظهور من ليس لديه الحل الملائم .

مهندس حسن الرشيدى :

نحن نتكلم عن إسكان الطبقة المتوسطة من الناحية الاجتماعية والمعمارية لكن المشكلة هي إقتصادية بالدرجة الأولى فهناك خلل في دخل

الأفراد وليست مسألة اجتماعية أو معمارية فهناك مثلاً شقق خالية معروضة للبيع في منطقة المهندسين ولكنها بعيدة المنال عن أبناء الطبقة المتوسطة .

فالقادرون هم من يشترون في هذه المناطق لأنه لا يوجد بديل آخر فيشتري الشخص مبني فيلا في المهندسين ويهدمها ويقيم عمارة لسكني رجال الأعمال والممثلين والقادرين والطفيليين وتكون النتيجة ان الطبقة الموجودة أصلا في هذه المناطق تخرج منها تدريجيا ويصبح هناك غزو من وافدين دخلاء جدد لمناطق إسكان الطبقة المتوسطة .



التعقيب :

الأستاذ الدكتور / سعد الدين إبراهيم :

أولا : بالطبع لا يمكن أن تكون هذه الجلسة شاملة لكافة جوانب الموضوع وإنما هي تفتح مواضيع للنقاش وستولي باقي الندوة إستكمال الموضوع بمزيد من التفاصيل .

وقد تحدد الموضوع وهو الطبقة المتوسطة وتحدد العنوان وهو العمران فكل التعليقات التي تناولت تسميتها فئة أو درجة بدلا من طبقة كلها خارج الموضوع ، ولا غضاضة إطلاقا في تسميتها بالطبقة المتوسطة وقد حددنا فيما سبق مفومها - تعليمها - إنجازاتها - تطلعاتها - مشروعها العام - مشروعها الخاص ، وهي عماد المجتمع المصري منذ بناء الدولة الحديثة في عهد محمد علي وهذه الطبقة الآن مهمومة بأحوال أبنائها فهي تري أنه لابد من مساعدة هؤلاء الابناء حيث أنهم لا يستطيعون مواجهة أعباء الحياة بمفردهم مهما كانت إنجازاتهم ، وهذا يحدث لأول مرة لأنه في الماضي كانت الطبقة تفخر بأنها صانعة نفسها .

ثانيا : في تعقيبي علي الأسئلة والتعليقات أقول : -

أنه من أهم ملامح الطبقة الوسطي التعليم ، وابن الطبقة الوسطي يري أن التعليم هو الأساس والمحرك الذي يصعد بواسطته - ولذلك فمن المهم أن يعي المعماري ذلك وأن يعلم أن المسكن يجب أن يكون عنوانا لإنجازه وأن يوفر المسكن الجو

المهني والتعليمي لأولاده فهذا هو الهاجس الأكبر له ، ومن المهم قرب المدرسة منه ، ومن المهم توفير مكان يستذكر فيه الأولاد عند إعتبار توزيع المنزل من الداخل ، وكذلك من المهم توفير غرفة الصالون بالمسكن .

- وبالنسبة للتعلق الخاص بالطرق الثلاث فعلا كان المعماري في الأوليتين أجنيا فهو إيطالي بحر متوسطي وهذا جزء من تعليم الطبقة الوسطي فهناك بعثات كثيرة سافرت إلى إيطاليا - وكان التأثير المعماري بعد فترة مستمدا من المعمار الإيطالي ، اليوناني ، الجنوب فرنسي .

وحتى عندما حضر الأجانب هنا حاولوا عمل التوليفة بين ما هو أوربي وما هو محلي وهذا يتجلى فيما تم من إنجازات البارون امبان في ضاحية مصر الجديدة .

- أما في المرحلة الثالثة فكان المعمار يون مصريون ولكنهم لم يقوموا بالعمل علي الوجه الأكمل والتحدي الآن في العالم كله هو وظيفي وجمالي ويضاف إليه في مصر بعد آخر وهو التحدي الاجتماعي فكيف للمعماري ان يصل للمستجدات وهذا ليس مسئوليته فقط ولكنها أزمة مجتمعه وعليه ان يسهم في حلها - الطبقة الوسطي لها تطلعاتها وهي طبقة قلقة وسيظل معمارها يعكس هذا القلق فعلاقتها بما هو أدني وما هو أعلي موجودة فهم مشتبهون معا ولكن ليس من موقع للقوة وإنما من موقع الضعف - ليس موقع القيادة (وقد كانت دائما تقود) لكنها الآن ممزقة نتيجة الجيوب ، فأصبحت تابعة وليست قائدة سواء أكان في العشوائيات ومع الطبقة الأدنى أو في مجتمع الطبقة العليا .

وهناك من أفراد الطبقة المتوسطة من عاد إلي الريف لأنه لا يريد إسكان العشوائيات ولا يستطيع أن يسكن في المستويات الاقتصادية العالية ، فحدثت هجرة مضادة وسكن في الريف في مستوي محترم مع أهله في مكان يعرف كل المحيطين به (بعكس العشوائيات) ويحضر كل يوم إلي عمله .

وأختم تعقيبي بأن التحدي أمام المعمارى ثلاثة أشياء :

- الموازنة بين الوظيفية والجمال والحالة الاقتصادية .

- أن يبنى مساكن بها مرونة ولكنها بنفس المواصفات الاساسية التي تعكس قيمه وهمومه وهواجسه والظهور بمظهر كريم ويعكس التعليم المعاصر للمعمارى ومجتمعه .

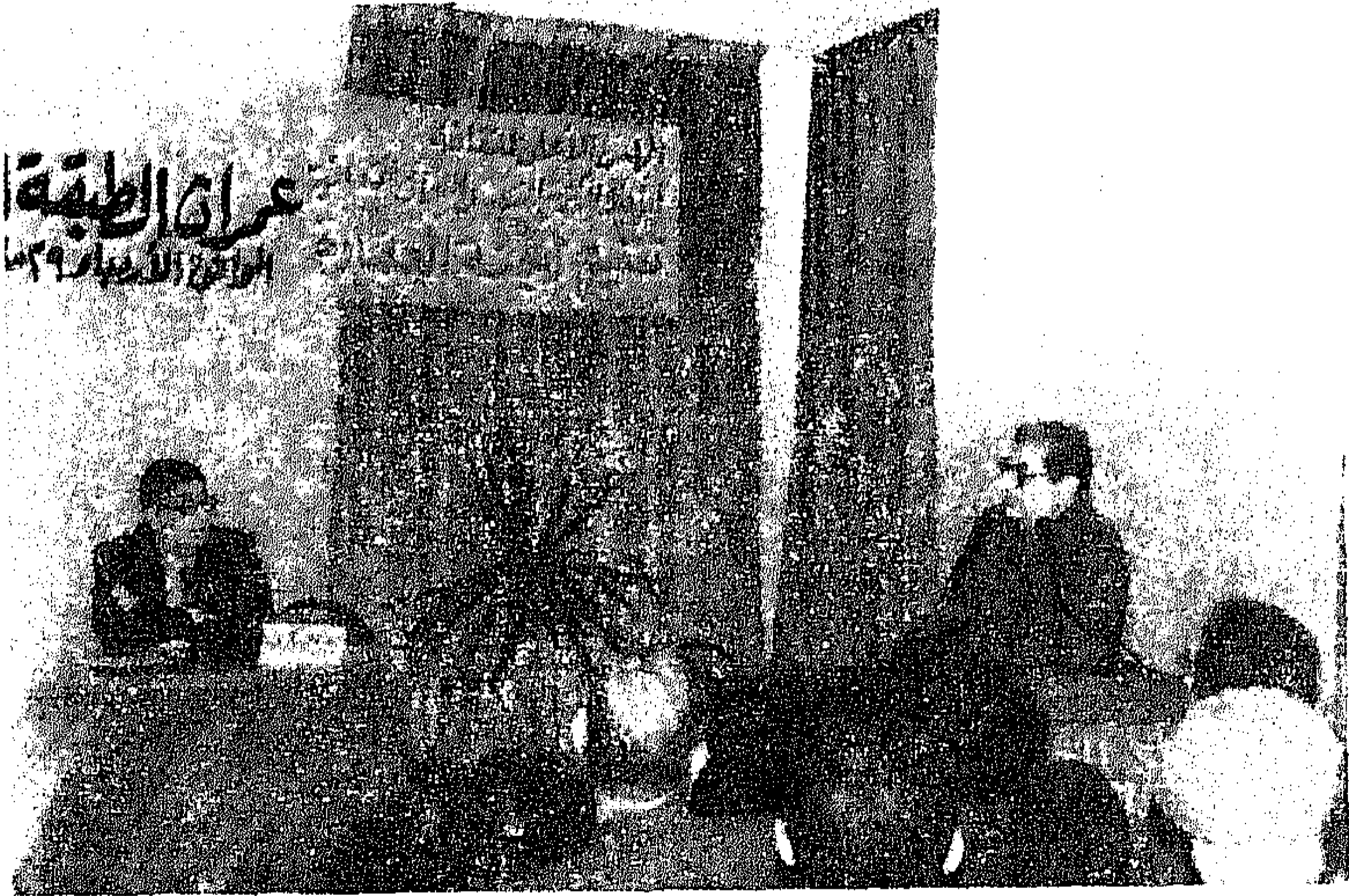
- أن يعيد الوصل والتواصل بين الجيوب والموجودة في عمران الطبقة المتوسطة وهو ما أسميته بالمستبعدات .

الأستاذة الدكتورة / سامية الساعاتى :

حول التساؤل عن أهمية المسكن في حياة الفرد ومكانه وأهمية القرب من الاقارب وأهمية الاستقلال في المسكن فان البحوث الميدانية التي تعني بأفراد الطبقة المتوسطة في أماكن كثيرة قد أوضحت أن هناك أهمية للمسكن في حياة الفرد فهو يمثل وضعاً اجتماعياً وإقامته في حي معين يوحي بانتمائه إلي طبقة اجتماعية معينة وبالنسبة لتقسيم المجتمع إلي طبقات فلاشك أن هناك تفاوت بين مكانات البشر في كل شيء بصرف النظر عن تسميتها طبقة أو فئة .

المهندس المعماري الإستشاري / جمال بكرى :

أركز علي أنه في تنظيم الندوة كان البدء بالملامح الاجتماعية والثقافية لأن الانسان قيمة ومفاهيمه تستمد أساسا من الملامح الثقافية والاجتماعية وتصبح الدافع له وإذا كان الان عندنا عمران سيء فهي ليست مشكلة اقتصادية وإنما مشكلة المجتمع المصري الأساسية هي ضعف المستوى الثقافي وانحرا فـه عن مفاهيم ومتطلبات العصر وبالتالي فهو غير قادر علي أن يجابه مشاكله بطريقة عملية تتوازن مع ما يحتاجه الإنسان المعاصر فهي قضية ثقافية لتدهور الوعي الثقافية .



الجلسة الثانية

المحور الثاني :

الوضع الحالي للعمران المتاح للطبقة المتوسطة ومشاكله

مقرر الجلسة : الأستاذ الدكتور / مراد عبد القادر عبد المحسن

المتحدثون : الأستاذة الدكتورة / شفق العوضي الوكيل

الأستاذة الدكتورة / نسمة عبد القادر

الأستاذ الدكتور / محمد زكي حواس

البيئة العمرانية لإسكان الطبقة المتوسطة

الأستاذة الدكتورة شفق الوكيل

مقدمة :

الطبقة المتوسطة هي العمود الفقري لأي مجتمع حديث وهي التي تقوم بالأنشطة اللازمة لاستمرار المجتمع وهي الحجاب الحاجز الذي يمنع احتكاك طبقة الأثرياء بالمجتمع بطبقة الفقراء وما قد ينتج عنه من صراعات ، لذلك كانت صورة هذه الطبقة تمثل الصورة العامة للمجتمع الذي تنتمي إليه .

ولإلقاء الضوء علي البيئة العمرانية الحالية لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر ومشكلاتها وأسبابها ، كان من الأنسب وضع الدراسة في إطار تاريخي لتوضيح أثر الحالة الاجتماعية والاقتصادية علي البيئة العمرانية .

أولا : الطبقة المتوسطة في مصر الفرعونية :

وكانت تقع بين طبقة النبلاء المتمثلة في الكهنة وكبار الموظفين ، وبين عامة الشعب من فلاحين وعمال وتتمثل في صغار الكتبة وموظفي الدولة والحرفيين .

وقد أخذت المساكن الخاصة بهذه الطبقة نظام تكوين جماعي إقتصادي تتقارب فيه الوحدات السكنية في المسطحات وتشابه في التصميم العام ، كما نتج عن حرص المصريين علي كثرة الإلتجاف ازدحام في المناطق السكنية في المدن وخاصة الهام منها ، وانعكس ذلك علي المساكن التي تعددت طوابقها .

ثانيا : الطبقة المتوسطة في العصر الإسلامي :

كانت قلة وتتألف من العاملين والموظفين في أجهزة الدولة بعد اتساعها ويمثلها قلة من العرب وكثير من الموالى وأهل الذمة .

وقد كانت مساكن هذه الطبقة تحوي العناصر الأساسية لإحتياجاتهم ولم تكن للدواب مكان داخل البيت وكانت - شأن السيارة الآن - تقف بجواره ولم تكن للمساكن ملحقات وتتألفت من وحدات متصلة .

وقد تميزت المساكن في بداية الفتح الإسلامي لمصر بالبساطة وعدم الإسراف كما فرض حجاب المرأة في الإسلام فكرة التوجه إلي الداخل حيث كانت النوافذ المطلة علي الشارع صغيرة وترتفع جلساتها عن الأرض لتحقيق الخصوصية .

وعندما إتسعت الفتحة غطيت بالمشربيات وإن كان ذلك فقط في منازل طبقة الأشراف .

ثالثا : الطبقة المتوسطة فى النصف الأول من القرن العشرين :

وكانت تتمثل فى الطبقة المتعلمة التى نزع أغلبها من الريف واستقرت بالمدن فى أوائل القرن العشرين ثم ازداد عددها زيادة ملموسة وعملت غالبيتها فى مجال الخدمات الوظيفية متعددة الدرجات ، وبمرور الزمن تحسنت حالتها المعيشية والسكنية .

وقد سكنت تلك الطبقة عمائرا أصحابها القادرين من مختلف المهن بالمدينة . واختلف شكل تلك العمائر عن مساكن طبقة العمال حيث مالت لأن تأخذ نمطا خليطا يجمع بين بعض سمات المباني الشعبية المتأثرة بروح المباني القديمة وبين النمط الكلاسيكي الغربي فى بعض الجزئيات الخارجية ، إلا أن الناحية الاقتصادية كانت هى المسيطرة فى تدرج مستوياتها تبعا للمستوى الاجتماعي لمستأجريها ودخولهم وحجم أسرهم .

أما أفراد هذه الطبقة من الجاليات الأجنبية وأصحاب الألقاب الاجتماعية المتوسطة وكبار المستخدمين بالحكومة فقد كانت مساكنهم على هيئة عمائر سكنية متعددة الأدوار اتجهت إلى استخدام الطرز الأوربية أو استخدمت مظاهر وجزئيات الطراز الإسلامى كمظهر خارجى لمواجهة المباني مثل العقود والمآذن والأبراج دون المساقط .

وقد عكست الفتحات الكبيرة والشرفات بالواجهات خروج المرأة من الحجاب إلى الحياة العامة .

رابعاً : الطبقة المتوسطة فى النصف الثانى من القرن العشرين :

لم تبرز الطبقة الوسطى فى التاريخ الحديث للمجتمع المصرى قدر ما برزت طوال الخمسينات بعد قيام الثورة وحتى منتصف الستينات حيث أنتقل الكثيرون من أبناء الطبقة الدنيا وهى طبقة الأغلبية ، من خلال حراك اجتماعى إلى الانتماء للطبقة الوسطى وذلك بفضل انتهاج نظام الحكم الاجتماعى سياسة تضيق الفوارق بين الطبقات واتجاه الدولة لتولى الرعاية الشاملة للأفراد فى المجتمع الحضري فى مجالات التعليم والإسكان والخدمات المختلفة . وقد نتج عن ذلك قاعدة كبيرة متوسطة يتقارب أفرادها فى مستوى الدخل العام ، الوضع الذى فرض نفسه على قطاع الإسكان كى يحقق لها نمط اسكاني يلائم حجمها ومستوى دخلها . وقد تمثل هذا النمط فى صورة البلوكات السكنية ذات الوحدات النمطية والتي تراوح عدد وحداتها بين أربع وثمانى شقق فى الطابق الواحد وأخذت أشكالاً مختلفة مثل الشكل الشريطي أو على شكل حرف H أو Y وقد عكس شكل تلك العمائر بتمائلها وتكرارها الاتجاه الاشتراكي للدولة الذى يتساوى فيه الأفراد ، كما ظهر بوضوح تأثير العامل الاقتصادي ، واختفت فيها المواجهة بين مستخدمي المبنى والمعماري الذي قام بالتصميم على أساس معايير متوسطة تم فرضها لزمان محدد فقد بدأت مسطحات الوحدات السكنية من ٥٠ متراً مربعاً وانحصرت مواصفات التشطيب فى البياض بالمصيص ودهان الزيت لأسفال المطابخ والحمامات واستخدام حوض القدم وصندوق الطرد العالي للحمامات وبلاط الموزايكو وترايع الفينيل والأرضية الخشبية من ألواح الموسكي إلى آخره من مواد رخيصة الثمن .

وقد شابه هذا الإسكان مشاريع الإسكان الجماعية التي تم إنشاؤها في الغرب بعد الحرب . ولم يحظ هذا النوع من الإسكان الذي يفتقر إلى إظهار الشخصية الفردية بنجاح في العالم حيث تم هدم البعض منه مثل مشروع سانت لويس الذي أنشئ سنة ١٩٥٠ بعد حصوله على الجائزة الأولى في مسابقة معمارية وهدم سنة ١٩٧٢ ، كما أن هناك مشاريع أخرى هجرها سكانها بنسبة تصل إلى ٧٥ ٪ .

وفي أواخر الستينات أدت زيادة التكدس بالمدن الرئيسية علاوة على اتباع الدولة اقتصاد الحرب بعد نكسة ١٩٦٧ إلى قصور بين حجم واحتياجات الاسكان لهذه الطبقة وبين ما تستطيع الدولة توفيره لهم ، كما أدت قوانين العلاقة الإيجارية إلى عزوف القطاع الخاص عن الاستثمار في هذا المجال .

والواقع أن صورة البيئة العمرانية في الوقت الحالي ما هي إلا نتيجة لتراكمات بدأت في الستينات واستمرت حتي الآن .

ومنذ منتصف السبعينيات بدأت العمالة المهاجرة في تحقيق دخول كبيرة كما انتعش الكثير من الأنشطة غير المتجة التي حجبت إستثمارات القطاع الخاص في مجال الإسكان . وقد أدى هذا إلى ظهور فئات إجتماعية جديدة تراوحت قدرتها المادية بين حيازة الإسكان الفاخر وبين تحسين السكن الموجود للملائمة الحاجات الجديدة التي ظهرت مع زيادة الدخل مثل ارتفاع مسطحات الاستعمالات وحيازة سيارة إلا أنه بقيت مجموعة لم يتح لها السفر أو العمل بأنشطة الانفتاح وبالطبع انعكست هذه الصورة الاجتماعية على الإسكان :

فأدت تطلعات وطموحات الفئة الأولى ذات الدخل المرتفعة إلى ازدياد الطلب على الإسكان الفاخر وبالتالي إلى تحول سوق الإسكان إليه إستجابة للقوي الشرائية الجديدة في المجتمع .

أما في الفئة الثانية فقد حالت أزمة الإسكان وارتفاع الاسعار دون انتقال الأسرة في حالة إزدياد عددها إلي مسكن أكبر كما أدت إلي ظهور الاسر الممتدة من جديد حيث يتزوج الأبناء ويبقون مع الآباء . وكان لهذا أثره الواضح علي المساكن التي لجأ سكانها للزحف علي الشرفات وتقفيها لتوسيع الحيز السكني بها في محاولة لحل المشكلة ، حيث توقفت القدرة المادية لتلك الفئة عند تعديل المسكن من حيث التصميم ومواد التشطيب الداخلي للمسكن وتقفيل الشرفات ونحوها بمواد جديدة . وفي بعض الأحوال تتم هذه التعديلات في محاولة لإظهار الشخصية المنفردة للسكان أو حتي لمجرد التباهي بالمستوي المادي الجديد . وقد أدي هذا إلي فوضى في البيئة العمرانية حيث اختلفت ألوان البياض علي الواجهات وتنوعت المواد المستخدمة في تقفيل الشرفات بين الخشب والكريتال والألومونيوم وغيرها . وتستكمل الشوارع والفراغات صورة البيئة العمرانية ، فمع ازدياد معدل امتلاك سيارة في الطبقة المتوسطة وعدم التخطيط لأماكن انتظارها اختلت السيارات أرصفة المشاة مسببة خلل وظيفي في الشارع وإفساد للأرصعة ذاتها التي قامت عمالة سيئة بتبليطها وتركيب البردورات عالية الارتفاع ضعيف المقاومة ، كذلك تراكمت القمامة تحت السيارات التي لا تتحرك يوميا قبل بدء كنس الشوارع .

هذا بالنسبة للفئة الثانية من الطبقة المتوسطة .

أما المجموعة الثالثة فقد باتت تلهث للحاق بالركب السابق في حدود إمكانياتها المتواضعة والتي لم تمكنها من صيانة مساكنها ، الأمر الذي أدي إلي انحطاط حالة المباني ودخولها في شريحة المباني المتدهورة ، ساعد علي ذلك عدم قيام المالك هو الآخر بصيانتها بسبب تدني العائد بعد تخفيض الإيجارات وتحول ملكيته لها إلي ملكية صورية لا تمكنه من الاستفادة منها بشكل معقول .

هذا بالنسبة لمساكن القطاع الخاص ، أما في مباني الدولة فمع غياب متابعة الصيانة بعد تسليم المبني علاوة علي سوء التشطيب يتحول المبني بعد قليل إلي الصورة المتدهورة نفسها .

ويظهر التباين بوضوح بين الوحدات التي تم تجديدها وتلك التي بقيت كما هي وذلك علي واجهات إسكان فترة الستينيات ومنذ بداية الثمانينات دخلت ميكنة عملية البناء إلي الساحة وهي وإن كانت لها مميزات اقتصادية وفنية إلا أن تأثيرها علي البيئة العمرانية لم يكن كله بالإيجاب :

فقد كانت محددات إستخدام الميكنة في الواقع هي الأساس في التصميم ، الأمر الذي كأن يعوق المعماري عن تلبية الاحتياجات الخاصة لكل السكان ويعوق الساكن عن تبديل الشكل الداخلي للمسكن ليناسبه وهذه الحقيقة في حد ذاتها تعتبر من أسباب عدم الراحة .

وهنا أيضا تتكرر مشكلة معالجة كل وحدة سكنية لشرفتها علي حدة وهو ما يؤدي إلي الفوضى وليس التنوع داخل الرتبة المملة ، وعلي مستوي مجموعات المباني السكنية فلا تزال عدد الغرف والأبعاد والألوان والتوجيه تمثل عناصر تكرارية مرتبطة بإزعاج وملل السكان والمستخدمين لها :

وفي النهاية وبعد إستعراض مشاكل البيئة العمرانية للطبقة المتوسطة وأسبابها يمكن الخروج بتوصيات تضعنا علي طريق الحل الصحيح لتلك المشاكل :

أولا : فقبل كل شيء ينبغي إعادة تعريف الطبقة المتوسطة في ضوء المتغيرات الاجتماعية الحديثة وإعادة تقييم احتياجاتها الفعلية

والتي بإشباعها يتم رفع الجزء الأكبر من مسببات تدهور البيئة العمرانية .

ثانياً : من الناحية التشريعية، وضع تشريعات خاصة بالشقق الخالية المغلقة والتي لا يتنافس عليها أصحاب الدخول المرتفعة ، تُرغَّب أصحابها في إعادة عرضها دون شروط تعجيرية مما يؤدي إلي امتصاص جزء كبير من التكس الموجود داخل المساكن والذي ينعكس بدوره علي الواجهات الخارجية كما سبق ذكره .

ثالثاً : تنظيم عملية التعديلات في واجهات المباني والاهتمام بتوفير أماكن انتظار للسيارات .

رابعاً : من الناحية التقنية تطويع الأساليب الحديثة للبناء لتحقيق مرونة الوحدة السكنية في تلبية الإحتياجات المتغيرة وكذلك لإعطاء الطابع الإنساني للمساكن المجمعة .

تعقيب للأستاذ الدكتور زكي حواس في مايو سنة ١٩٩٦ بعد الندوة وقبل واطدار الكتاب .

* صدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٩٦ مطابقاً لهذه التوصية تشجيعاً للاستثمار القطاع الخاص علي البناء للتأجير ورفعاً للقيود التي كبلته لمدة ٤٠ عاماً ودعماً للصيانة وحفاظاً علي الثروة العقارية تأكيداً للحرية الشرعية للملكية الخاصة .

ففي تصميم المشروعات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المتوسطة

الأستاذة الدكتورة / نسمات عبد القادر

الأستاذ الدكتور / سيد محمد التونسي

١ - تقديم :

تهدف هذه المشاركة إلى تناول بعض ملامح عمارة وعمران الوحدات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المتوسطة ، وتتبع مدي وضوح التصنيف المذكور لدي المعمارين والعمرانيين والمؤسسات المعنية بتوفير الوحدات والمشروعات السكنية التي تستهدف الفئات الاجتماعية الاقتصادية المختلفة (الأدنى نسبيا في السلم الاجتماعي الاقتصادي) المتوسطة والمتوسطة الأقل

Middle and lower Middle Income Groups

(ومحدودة الدخل Limited/Low Income Groups) .

ويعكس الواقع التطبيقي للمحتوي الإسكاني Housing Context في مصر التباين بل والتناقض بين الفئات المستهدفة نظريا في مرحلة تخطيط وتصميم المشروعات والوحدات السكنية ، والفئات الاجتماعية الاقتصادية التي تنتهي إليها الوحدات المنفذة في مرحلة التخصيص وبعدها ، (٢) ، (٣) .

ونذكر أن بعض مشروعات الإيواء العاجل والتي صممت لذوي الدخل المحدودة (ومنها علي سبيل المثال مشروع الإيواء العاجل بالقطامية ، التجمع العمراني الثالث بإقليم القاهرة الكبرى) قد تم تخصيصها للنقابات المهنية والجمعيات ومن في حكمهم (أي إلي الطبقة المتوسطة أو الأقل من المتوسطة) .

وعلي مستوي آخر فإن الكثير من الوحدات السكنية (غير الكاملة الإنهاء) في مشروعات الإسكان منخفض التكاليف ، والتي إستهدفت محدودي الدخل والفئات الإجتماعية الإقتصادية الأدنى ، والتي نفذت في معظم محافظات الجمهورية قد خصصت هي الأخرى للفئات المتوسطة (ومنها أسر الموظفين ذوي الدخل المعلنة والذين إستفادوا من مزايا القروض طويلة الأجل) ، (٤) ، (٥) .

كما تقرر إستكمال تشطيب الوحدات السكنية في العديد من تلك المشروعات (بمعرفة وتحت إشراف المؤسسات المركزية) وطرحت لإسكان متوسطي الدخل ، الأمر الذي يتناقض مع فكرة ومفهوم هذه المشروعات . ويشير الطرح السابق والذي تسجله الأمثلة المذكورة مجموعة من التساؤلات وثيقة الارتباط :

- لماذا حدث (ولا يزال يحدث) هذا التناقض بين مرحلتي التصميم والتنفيذ والتخصيص ، أو السياسات والواقع العملي ؟

- لماذا إستهدف التصميم فئات اجتماعية إقتصادية محدودة الدخل وتوجه التخصيص لفئات اجتماعية إقتصادية أعلي - المتوسطة أو المتوسطة الأقل ؟

- هل هناك فروق ملموسة بين ، أو مدي واضح يميز التصميم للفئات الاجتماعية الإقتصادية المحدودة و المتوسطة - الأقل ، والمتوسطة ؟

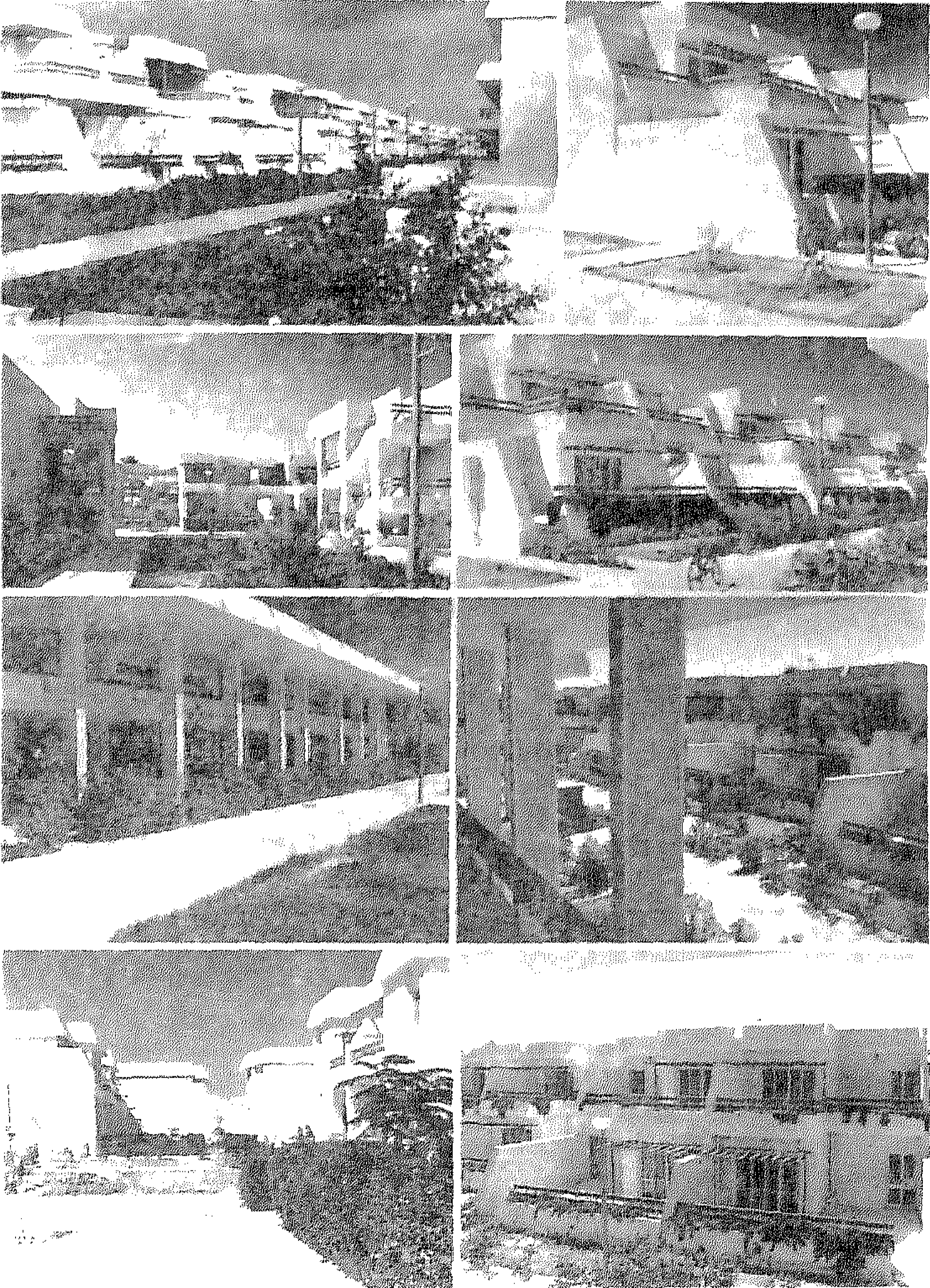
- هل من الممكن تصميم المشروعات الإسكانية لتلك الفئات ، دون تحديد للفئة المستهدفة ، وبحيث يمكن التخصيص في المراحل اللاحقة وفقا للظروف السائدة ولأي فئة من فئات الطلب .

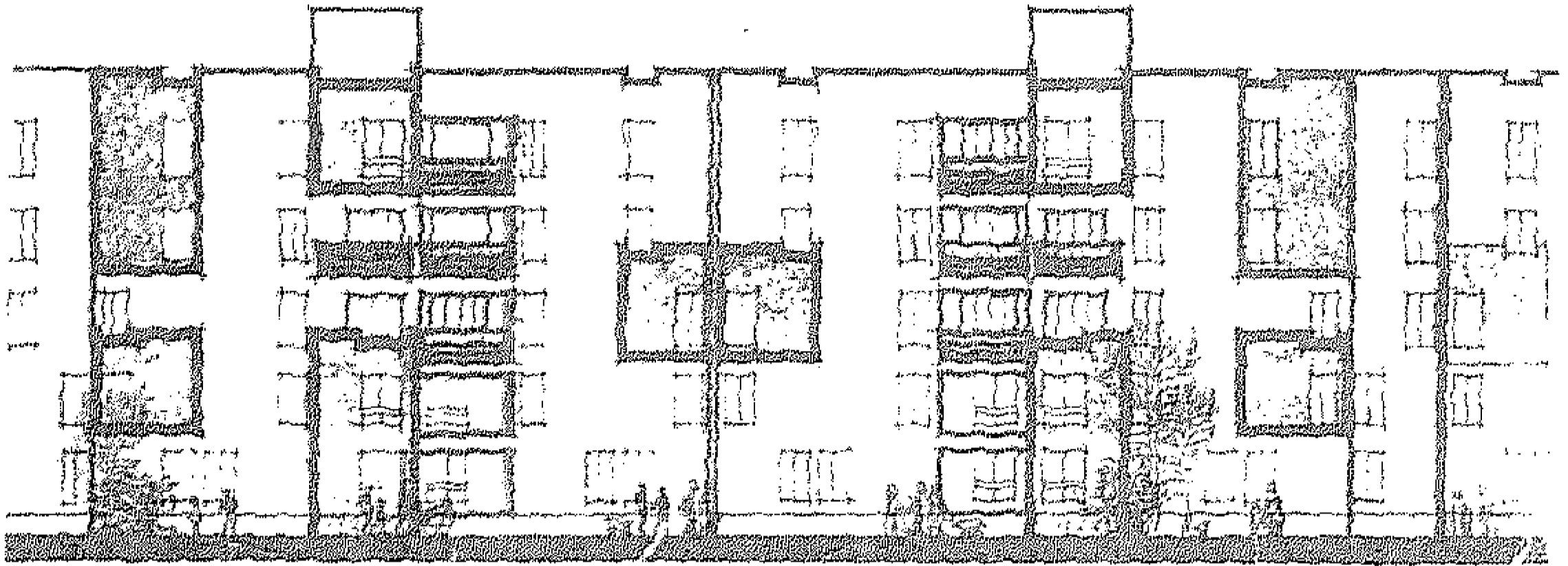
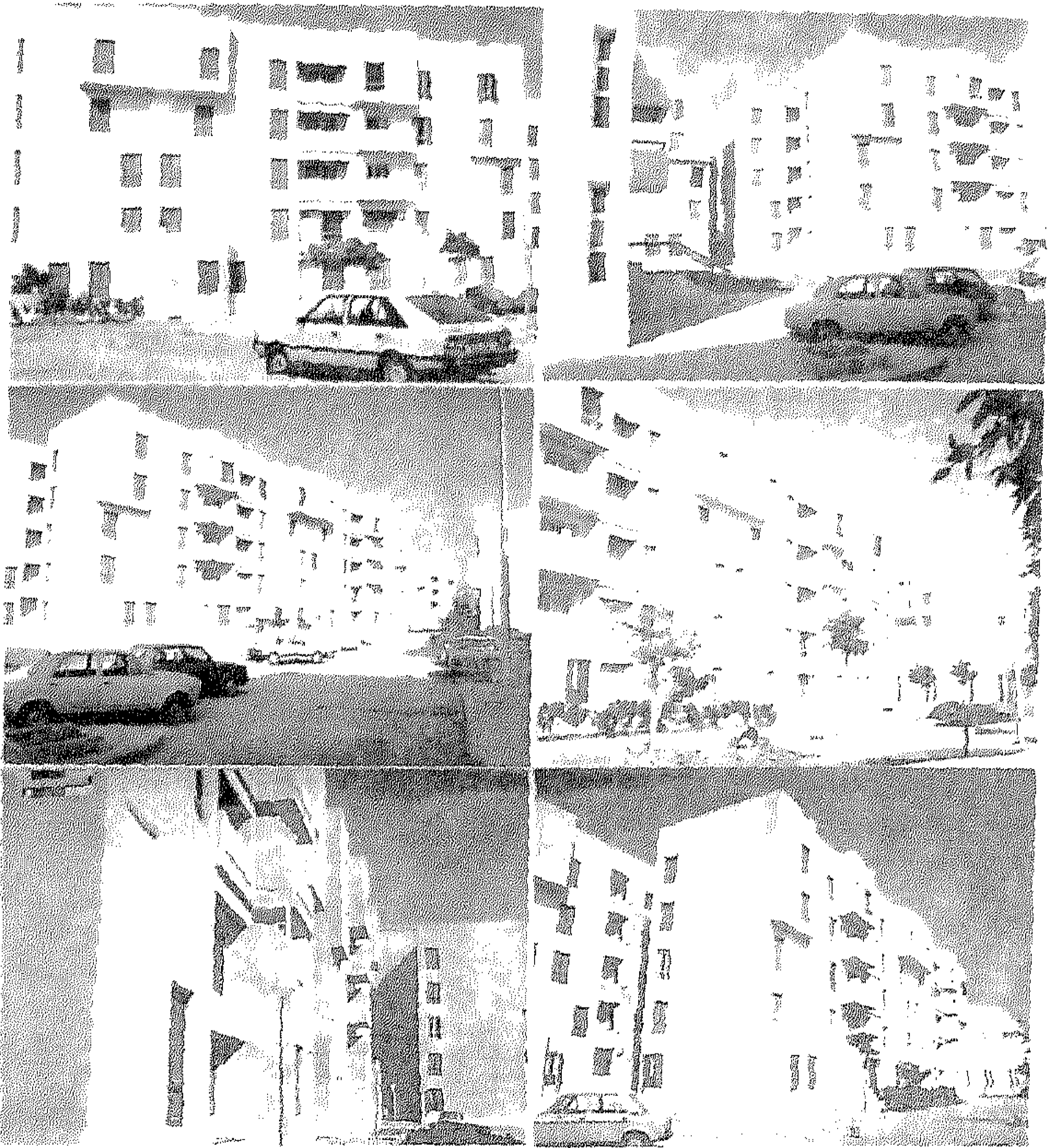
نحاول بمشاركتنا الحالية التعرض لتلك التساؤلات بمرونة وعمومية مفهومية الطابع conceptual مع الإشارة ببعض التفصيل إلى المحددات والمعايير المؤثرة علي تصميم المشروعات السكنية لفئات الاجتماعية الاقتصادية المختلفة (المحدودة والمتوسطة - الأقل والمتوسطة) .

٢ - مدخل : تخصيص الوحدات السكنية في مشروعات الإسكان العام - المرونة والعشوائية :

يمكن رد التغير في سياسة وعمليات التخصيص في مشروعات الإسكان العام ، وتحولها من الفئات الاجتماعية الاقتصادية المستهدفة إلي فئات أخرى (أعلي في السلم الاجتماعي مع ارتفاع القدرة علي الدفع في أغلب الأحيان) إلي بعض الأسباب و العوامل والرؤي الإدارية والتنظيمية .

فقد طرحت معظم الوحدات السكنية - التي بنيت ضمن مشروعات الإيواء العاجل أو تلك المنفذه في إطار مشروعات الإسكان منخفض التكاليف - لتمليك مستعمليها ، بالاستعانة بالقروض التعاونية طويلة الأجل (تسدد علي ثلاثين أو أربعين سنة بفائدة محدودة ومدعمة تراوحت بين ٤٪ و ٦٪ أو نحوها) .





وحتى تضمن الجهات المركزية الممولة لهذه المشروعات استرداد التكلفة والوفاء بالقروض فقد إرتبط تخصيص تلك الوحدات بإطار تنظيمي يشترط وجود ضمانات محددة للقروض المقدمة للسكان والملاك ، والصورة التقليدية لهذا الضمان هي المرتب الرسمي الذي يمكن استقطاع قسط تسديد القرض منه والحجز عليه إذا لزم الأمر في حالة توقف المتفجع عن تسديد الأقساط لسبب أو لآخر ، إرتبط تخصيص الوحدات السكنية بوجود مرتب رسمي أو دخل ثابت ، كما إرتبطت قيمة القروض المتاحة للوحدات المختلفة ، بمستوي المرتبات أو الدخول المعلنة ، وبحيث لا تتجاوز أقساط التسديد الشهرية ٢٥٪ من القيمة الفعلية للمرتبات المعلنة ، أو نحوها .

وفي الإطار التمويلي السابق يتضح أن محدودى الدخل الذين صممت من أجلهم مشروعات الأيواء العاجل ومشروعات الإسكان منخفض التكاليف ، كالحرفيين والعمال والأسر ذات الدخل غير الثابتة ، لم يتمكنوا من الحصول علي الوحدات السكنية تلك ، لكون غالبيتهم من غير موظفي الحكومة أو العاملين في القطاع العام والمؤسسات الرسمية وعليه فبالرغم من ملائمة دخولهم لإقتصادات تلك الوحدات إلا أن طبيعتها غير الثابتة وغير المعلنة منعتهم من الاستفادة من القروض الميسرة والوحدات المرتبطة بها والتي تتيحها الدولة .

وفي ضوء تعسف وعدم مرونة الإطار التمويلي والتنظيمي في عمليات التخصيص ، وإنحياز الجهات الممولة لهذه المشروعات (بقصد أو بدون) تم تخصيص الوحدات السكنية للفئات ذات الدخل الثابتة ، لتوافر ضمانات القروض طويلة الأجل ممثلة في الدخول المعلنة والتي يمكن استقطاع السداد منها بسهولة نسبية مما نتج عنه توجيه

الوحدات لغير مستحقيها وإختلاط المحددات والمعايير التصميمية وتزايد المسافة بين الطلب والعرض .

كما يلفت النظر في سيناريوهات التخصيص وإدارة التنمية في مشروعات الإسكان للإيواء العاجل أو الإسكان منخفض التكاليف ، والموجهة لمحدودي الدخل ، أن هناك تكرار لنمط التخصيص المشار إليه والذي قد يعني إصرار صانعي القرار علي الخلط وتجاهل أسس التخصيص والقبول المسبق بحتمية تغيير التخصيص من محدودي الدخل إلي الفئات الأعلى (متوسطي الدخل) وفي هذا الشأن وعلي سبيل المثال لا الحصر يمكن الإشارة إلي الملاحظتين التاليتين من تجربة النماذج غير كاملة الإنهاء ، وزارة التعمير ، مصر (أبريل ١٩٨٧) ، (٥) ، (٤) :

بالرغم من أن مشروعات الإسكان منخفض التكاليف غير الكاملة الإنهاء قد إحتوت علي مدي واسع من التصميمات لوحدات سكنية تبدأ مسطحاتها من ٤٥ مترا مربعا وتتدرج لتوفر مسطحات ٦٠م^٢ ، ٧٥م^٢ ، ٩٠م^٢ ، وذلك لتوفير وحدات متدرجة التكلفة إلا أنه يلاحظ أنه لم يتم تنفيذ النماذج صغيرة المسطحات ، وإقتصر إختيار متخذي القرار والتنفيذيين علي النماذج الأكبر والأكثر تكلفة والتي توفر وحدات سكنية بمسطحات ٩٠سم^٢ و ٧٥م^٢ وعلل ذلك بالاحتياجات المستقبلية للأسر وصعوبة تغيير السكن ، ودون إعتبار لزيادة التكلفة والقدرة علي الدفع ، مما يعني أن الجهات الممولة تبني وتتوقع الإقبال علي المسطحات الأكبر لأن من تستهدف في تخصيص الوحدات سيكونون من القادرين علي تحمل التكلفة واقساط القروض لهذه الوحدات الأكثر تكلفة .

إعتمد مفهوم الإسكان منخفض التكاليف (٤) علي الاستكمال
المرحلي للوحدات من خلال عدم تشطيب الفراغات الداخلية للوحدة
السكنية واستكمالها تدريجيا فيما بعد وفقا لاحتياج وإمكانات الساكن
الامر الذي يوفر نحو ٣٠٪ من تكلفة المتر المسطح ، مما يعني إقتراب
تكلفة الوحدة السكنية من مقدرة الفئات محدودة الدخل علي الدفع وعلي
تحمل أعباء قروض هذه الوحدة ، بالرغم من هذا جميعه صرح بعض
متخذي القرار والتنفيذيين بأنه قد تقرر تشطيب الوحدات السكنية بالكامل
من الداخل (أي اضافة ٣٠٪ من التكلفة) وتسليمها مكتملة لشاغلها
حماية لهم من إستغلال مقاولي الإنهاء والتشطيب ، الأمر الذي يعني هدم
الفكرة من الأساس ، بالرغم من التعليل السطحي المشار إليه ؛ نظرا لزيادة
التكلفة الإستثمارية للوحدات السكنية بنحو ٣٠٪ منذ البداية ، أي أنها لم
تعد صالحة لمحدودي الدخل الذين استهدفهم المفهوم العام والمشروعات
المنفذة في إطاره - فالوحدات كاملة التشطيب هذه صارت بعيدة عن
مقدرتهم علي الدفع و قدرتهم علي تحمل أعباء القرض .

ومتخذو القرار يعرفون أن مثل هذه الزيادة لا تمثل عبئا علي الشريحة
المزمع توجيه هذه الوحدات لها وهي الشريحة المتوسطة ، والتي تضم ذوي
الدخول المعلنة والقادرين علي الحصول علي القروض الميسرة وتسديدها
بنسبة من دخلهم .

وفي ضوء ما سبق من مرونة مزيفة وعشوائية في التخصيص ، يمكن
طرح التساؤل التالي والسابق التلميح إليه في صدر البحث .

وهل هناك ضرر من ذلك ؟ وهل هناك فروق ذات معني في التصميم لفئتين اجتماعيتين اقتصاديتين مختلفتين ؟ ويمكن الإجابة عن هذا التساؤل من خلال التعرض لمفهوم المحددات والمعايير والمعدلات المؤثرة علي التصميم للفئات الاجتماعية الإقتصادية المختلفة ، وهو ماسيتناوله القسم التالي .

٣ - المحددات والمعايير والمعدلات وتصميم الوحدات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المختلفة :

يمكن القول بأن مفهوم الفئات الاجتماعية الاقتصادية يعني ضمنا بأن هناك ملامح وصفات معينة ترتبط بكل من هذه الفئات وتنعكس علي برامج ومحددات ومعايير التصميم لها . وفي المشروعات السكنية لإحدى الفئات الاجتماعية الإقتصادية تشكل الملامح الخاصة بهذه الفئة محدّدات واضحة تؤثر بدورها علي المعايير والمعدلات المتبعة في تصميم تلك المشروعات سواء علي مستويات الموقع السكني والمبني السكني والوحدات السكنية ، (٦) ويمكن لبيان مصداقية هذا الطرح تناول بعض جوانب الملامح الإقتصادية من جهة واللامح الاجتماعية الثقافية من جهة أخرى ، وتنبع بعض تأثيرات كل منها كمحددات فعالة في تصميم المشروعات السكنية .

٣-١ الملامح الاقتصادية لفئات الإسكان والمحددات والمعايير والمعدلات التصميمية

توضح الدراسات الإقتصادية أن هناك علاقة منطقية بين الدخل السنوي للأسرة وبين تكلفة الوحدة السكنية الممكن توفيرها لها ، وقيمة

القروض المدعمة الفوائد وطويلة الأجل ، والتي ترتبط بدورها بمقدرة الأسرة علي الدفع في الإسكان - ويمكن الرجوع في هذا الشأن إلي الاشكال البيانية التي توضح العلاقة بين قيمة القرض وقيمة الفائدة عليه ، وبين الدخل السنوي للأسرة والقسط المخصص لتسديد القرض كنسبة مئوية من هذا الدخل Waklely (١) كما يمكن تتبع تلك العلاقة من خلال الأمثلة الآتية :

في حالة توفير قرض يسدد علي ٣٠ سنة بفائدة سنوية مدعمة قيمتها ٤٪ يمكن للأسرة أن تقترض مبلغا يكافيء أربعة أضعاف الدخل السنوي للأسرة علي أن تسدده علي أقساط شهرية توازي ٢٢٪ من دخلها الأمر الذي يعني أن تكلفة المسكن الذي تستطيع هذه الأسرة إحتمال تكلفتة في حالة عدم وجود مدخرات يمكن توجيهها للمساهمة في التكلفة من خلال القرض تساوي أربعة أضعاف دخلها السنوي أي أن الأسرة ذات الدخل الذي يقترب من ألفي جنيه سنويا تستطيع تملك وحدة سكنية قيمتها ثمانية آلاف جنيه أو نحوها .

وفي حالة تقديم قرض يسدد علي ٣٠ سنة بفائدة مدعمة قيمتها ٦٪ يمكن للأسرة أن تقترض مبلغا يكافيء ثلاثة أضعاف ونصف دخلها السنوي علي أن تسدد قسطا شهريا يوازي ٢٥٪ من هذا الدخل ، أي أن الأسرة ذات الدخل الذي يقترب من ألفي جنيه سنويا تستطيع الحصول علي وحدة سكنية قيمتها سبعة آلاف جنيه وبوجه عام كلما زادت الفائدة السنوية (مع ثبات الدخل أو زيادة معدلات التضخم) كلما قلت قدرة الأسر علي الدفع وعلي إمتلاك الوحدات .

وهناك العديد من البدائل للعلاقة المركبة تعتمد علي مدة سداد القرض ونسبة الفائدة وقيمة الدعم وإجمالي القرض بالنسبة إلى أو كمضاعفات الدخل السنوي للأسرة وقيمة قسط سداد القرض ، كنسبة مئوية من دخل الأسرة .

ولا يقتصر ما سبق علي سيناريو التملك وحده ، ولكنه ينطبق أيضا علي نمط الإيجار التقليدي أو الإدخاري إن صحت التسمية ، والذي يرتبط بما تستطيع الأسرة تخصيصه من دخلها الشهري لإيجار السكن وعليه وفي إطار التحديد الدقيق لمستويات دخول الأسر التي ستوجه لها الوحدات السكنية (دخول محدودة ، دخول متوسطة أو أقل من المتوسطة . . . إلخ) يمكن تحديد قيمة وتكلفة الوحدات السكنية الممكن توجيهها لهذه الأسر .

ويشكل عامل التكلفة محددًا واضح التأثير علي تصميم وتشكيل المشروعات السكنية والمواقع والوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخل المحدودة ، ويختلف الأمر نسبيًا عند التعامل مع الوحدات السكنية الموجهة للفئات الإقتصادية الأعلى ، من ذوي الدخل المتوسطة ، لإرتفاع قدرتهم علي الدفع في الوحدات السكنية وما يرتبط بقيمتها من تكلفة للموقع والشبكات ، ويمكن إيضاح هذا الطرح علي مستويات تصميم المواقع و المباني والوحدات السكنية ، كما يلي :

فعلي مستوي المواقع السكنية في حالة الفئات الإقتصادية الأدنى يتم إستخدام معايير ومعدلات الحد الأدنى ، عند توفير المسطحات المفتوحة والخضراء وتحديد نصيب الفرد من هذه المسطحات ، أو عند تصميم

شبكات المرافق للتغذية بالمياه والصرف الصحي والكهرباء والتليفونات والطرق ، والتي يتم توفيرها وفقا لمعايير ومعدلات الحد الأدنى ، والتي ترتبط بالشرائح الاجتماعية الاقتصادية .

وعلى مستوى المباني السكنية ، في حالة الفئات الاقتصادية الأدنى تستخدم المعالجات ، والمكونات المعمارية الأقل تكلفة - وعلى سبيل المثال لا الحصر يمكن توفير على مستوى : الواجهات والتفاصيل والمواد والفتحات وغيرها ، وفي حالة الإسكان المتوسط تتوفر لدى المصمم حرية أكبر في اختيار المواد والتفاصيل والمعالجات لمعظم عناصر ومكونات المباني السكنية .

وعلى مستوى الوحدة السكنية - في حالة الإسكان الاقتصادي - يتم التصميم وفقا لمعايير ومعدلات الحدود الدنيا ، ويتأثر بذلك تصميم وتفاصيل الفراغات الداخلية (الغرف) ومسطحاتها وأبعادها ، وكذا المرافق والخدمات الصحية داخل الوحدة (دورة المياه أو الحمام وأدواتهما وتجهيزاتها ، والمطبخ وتجهيزاته وتوصيلاته الكهربائية) ، كما يتأثر تصميم المواسير والمدادات الصحية لهذه الوحدات بمعدلات الاستهلاك المتواضعة للسكان .

ويتطلب تصميم الوحدات السكنية للفئات الأعلى الإسكان المتوسط أو الأقل من المتوسط تبني معايير ومعدلات أفضل كميا ونوعيا ، في تناول وتشكيل الفراغات السكنية الحدود الدنيا للمساحات والأبعاد والفتحات والتفاصيل وكذا المرافق والخدمات الصحية والتركيبات الفنية والكهربية .

ويتضح من الطرح السابق علي مباشرته وبساطته أن المعايير والمعدلات القياسية والتصميمية وترتبط إرتباطا وثيقا بمستويات الفئات الاقتصادية وقدراتها علي الدفع ، وتتباين من الحدود الدنيا في حالة الإسكان الإقتصادي إلي الحدود الأعلى والأكثر رفاهية في حالة الإسكان المتوسط ، الذي سيتحمل تكلفتها .

٢-٣ الملامح الاجتماعية الثقافية لفئات الإسكان والمحددات والمعايير والمعدلات التصميمية

تختلف وتتباين الملامح الاجتماعية الثقافية لفئات السكان وفقا للعديد من العوامل والمتغيرات ، ولعل أبرزها : مستوى ونوعية التعليم (لأفراد الأسرة) ومهنة العائل والأفراد والأصول (الريفية أو الحضرية للأسرة) وبعدها الزمني (الموقف من عملية التحضر) ، ونوعية وحجم الأسر ، والمعارف والتقاليد والعادات والمعتقدات ، وأنساق القيم وأنماط السلوك وغيرها من الصفات المؤثرة علي ملامح الأسر والأفراد والتي تنعكس بالتالي علي المفاهيم والإحتياجات والتفضيلات والأولويات والتوقعات والتطلعات يوجه عام ، وبالتداعي المنطقي تمتد إلي السكن الأنسب ، والمحتوي السكني housing setting الأكثر ملائمة وتوافقا مع ثقافة وإجتماعيات الفئة الإسكانية .

تنعكس هذه الملامح الثقافية والاجتماعية علي المعايير التصميمية بوضوح متباين وعلي سبيل المثال في نوع المساكن (عمائر ، وحدات منفصلة ، وحدات متصلة) ، والعلاقة بالأرض ، والتمايز ، والتخصيص والسيطرة والتحكم ، possession territoriality , control ، والخصوصية البصرية والسمعية ، والتوجيه وغيرها .

وعند إضافة هذه الملامح الإجتماعية والثقافية إلى الملامح الاقتصادية والقدرة علي الدفع وتحمل تكلفة المعايير والمعدلات ، -the cost of standards تتنامى صعوبة التنبؤ بالاحتياجات الفعلية للأسر وفئات الاسكان وتتعدد بالتبعية عمليات التصميم والتقييم الفعال للمحتوي السكني ومكوناته .

ويمكن تتبع بعض هذه المفاهيم وتأثيرها علي العمليات التصميمية كلما توفرت قواعد البيانات عن الشريحة الإجتماعية الثقافية موضوع التناول ، والتي قد تأخذ شكل قوائم إرشادية مرجعية ، تعكس العلاقة المركبة بين ثقافة الجماعة وال عمران علي المشروعات السكنية ومكوناتها وبوجه خاص تفضيلات وتوقعات فئات الإسكان بشأن :

- الموقع والمحتوى السكني :
- الفراغات الخارجية وثيقة الصلة بالسكن : المساحة والتفاصيل .
- المسافات بين الوحدات المتقابلة .

- الفصل والإتصال والمشاركة في المداخل والممرات وعناصر الإتصال .
- أهمية التعبير عن الذات والتمايز .
- السيارة وإحتياجاتها .
- مفاهيم وتعبيرات الأمن والأمان ، والتخصيص والحدود والتفاصيل العمرانية .
- الطابع العمراني .
- المبني السكني :
- نوع الإسكان / النماذج السكنية (عمائر / وحدات مستقلة) .
- الإرتفاع (منخفض / متوسط / عالي) .
- طريقة الوصول للوحدات (منفصلة / مباشرة / غير مباشرة)
- عدد الوحدات السكنية بالدور .
- الطابع المعماري .
- الوحدة السكنية :
- المفهوم العام .
- المساقط المفتوحة ، والفراغات المحددة ، والتقسيم .
- نسب وعلاقات المكونات الرئيسية وأهميتها النسبية : النوم المعيشة / الخدمات والمرافق .
- نسب وعلاقات الفراغات المفتوحة المتصلة بالسكن / الشرفات والمقاعد / الأفنية / الحدائق المعلقة .

- مفهوم الخصوصية .

- الإحتياجات الخاصة : التخزين / اللعب / الهوايات ...

٤ - الخلاصة :

يعد الإهتمام بدراسة وتنمية المشروعات السكنية المصممة لمتوسطي الدخل وبحيث تعكس وتحترم تمايزهم وملامحهم الإجتماعية والثقافية المميزة هدفا محوريا في التعامل مع مشكلة الإسكان في مصر ويجب ألا يترك تسكين هذه الفئات للصدفة والعشوائية ، مما يؤدي إلي توجيههم إلي مشروعات لم تصمم لتلائم إحتياجاتهم الإجتماعية وتعكس قدراتهم الإقتصادية .

وقد أشرنا بإيجاز إلي الملامح المعمارية والعمرانية المرتبطة بفئات الإسكان والمتأثرة بملامحهم الإقتصادية من ناحية وملامحهم الإجتماعية والثقافية من ناحية أخرى ، وألحنا إلي كيفية تأثير هذه الملامح علي المعايير والمعدلات المتبعة في كل حالة والمؤثرة علي تصميم المشروعات والوحدات السكنية .

ويشير التناول السابق إلي أهمية مراجعة تعاريف الفئات الإجتماعية الإقتصادية في مصر ، في ضوء التحويلات العديدة في الواقع المجتمعي والإسكاني في مصر خلال العقود الخمسة الأخيرة ، وهناك إحتياج متزايد لإيجاد قاعدة بيانات ومعلومات ، شاملة ومتجددة ، تمكن من التعامل مع تلك الفئات بوعي وفاعلية وتحديد نسبها وتكويناتها الديموغرافية وملامحها الإجتماعية والثقافية والإقتصادية .

وعلي مستوي آخر ، فإن ثقافة الطبقة المتوسطة في مصر ، وما يرتبط بها من قيم وسلوكيات وتفضيلات وتوجهات وتطلعات ، تشكل تحديا

معرفيا ومهنيا يواجه المعمارين والعمرانيين ، تحد تتطلب مواجهته الكثير من الجهد والعناء ، وبحيث يمكن عندها التصدي بفاعلية لعشوائية التنمية والتصميم لإسكان الفئات الإجتماعية الإقتصادية المؤثرة في الواقع الإسكاني المصري ..



: المراجع

- 1 - P.l . Wakely (et al) , Urban Housing Strategies, Pitman publishing Ltd, London, England , PP 63-82, 1976 .
- 2 - Nasamat Abdel - Kader and Sayed Ettouney, The Egyptian New Settlements. a Critical Review With Special Reference to Adopted Housing policies, Open House international, CARDO New Castle, England , June, 1989 .
- 3 - Sayed Ettouney, Physical Aspects of Shelter Provision in Developing Countries , IAHS World Congress on Housing, Better Housing Through Innovative Technologies and Financing, Oporto, Portugal, October, 1989 .
- 4 - Nasamat Abdel - Kader and Sayed Ettouney , Formal Low Cost Housing Prototypes, Egypt, Monitoring, Assessment and Development FRCU Grant No. MS/ 89009 Cairo University, Florida International University, Final Reports 1991 , 1992 .

٥ - المجلد الشامل لتطوير نماذج الإسكان منخفض التكاليف وزارة
التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، مصر ، ١٩٨٧ .

٦ - نسمات عبد القادر ، البعض يفضلونها متصلة بالأرض ، مجلة
قسم الهندسة المعمارية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة القاهرة عدد ٦ ،
١٩٨٨ .

٧ - مشروع إسكان المبعوثين العائدين من الخارج بجامعة القاهرة
المرحلة الثانية ٢٢٠ وحدة سكنية وخدماتها ، الجيزة (١٩٨٤ - ١٩٩٠)
التصميم والتخطيط : المؤلفان .

٨ - مركز الدفروسوار السياحي ، شركة الإسماعيلية الجديدة
للإستثمار والسياحة ، (١٩٨٣ - ١٩٨٧) ، التصميم والتخطيط :
المؤلفان .

العمارة والمال والجمال :

المتحدث الثالث : الأستاذ الدكتور / محمد زكى حواس :

الموضوع الذي سأحدث عنه وهو موضوع التكلفة ليس من المواضيع الشيقة للمعماري إلا عندما تزداد خبرته ويكون عنده حساسية شديدة بين ميزان المال وميزان المنتج النهائي الذي يصمم من جهة المساحة أو التشطيب أو الأداء أو العمر .

وسأبني كلامي علي أساس كلمة الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم بخصوص حد الفقر الذي حدده بأربعمئة جنيه في الشهر ، وأقول أنه حتي لو تصورنا أننا نتحدث عن أسرة دخلها الشهرى ٨٠٠ جنيه نجد أنه في الماضي كان دائما الايجار يمثل نسبة مئوية من الدخل فكان حوالي ١٠٪ من مرتب الموظف وعندما يزيد الدخل يزيد الايجار وبتطبيق هذه النسبة علي مبلغ الثمانمئة جنيه يكون الناتج ٨٠ جنيه وهذا مبلغ لا يصلح لايجار غرفة بمكان عشوائي الآن ، بينما نجد في المقابل أنه ما زال هناك بعض الوحدات السكنية القديمة ايجارها لا يتعدى ثمانية جنيهات فهناك إذا خلل في المعادلة الاقتصادية التي تعبر عن القيمة (ق) بأنها مضروب الكم ويمثله ك ١ (وهو المساحة في الفئة) في الكيف ويمثله ك ٢ (وهو كفاءة جودة التصميم مع عمر المبني) ، ويكون الخلل هنا في ك ١

وإذا استعرضنا أمثلة من الخارج نجد أنه في بولندا الايجار يمثل ١٪ من الدخل بينما في أوروبا الغربية ٢٥٪ من الدخل .



فإذا طبقنا هذه النسبة علي المثال نجد أن الإيجار يصبح ٢٠٠ جنيه في الشهر أي ٢٤٠٠ جنيه في السنة وبفرض أن عائد البنك في المتوسط هو ١٠٪ فإن ثمن الوحدة يكون ٢٤٠٠٠ جنيه منتهية بالتشطيب ، فإذا افترضنا أن تكلفة المتر المربع ٨٠٠ جنيه فإن ذلك يعنى أن سطح الشقة ٣٠ مترا مربعا وهذا سيكون شاملا الحمام والمطبخ والبلكونة وغرف النوم ومكان الإستذكار للأولاد وكل احتياجات الأسرة .

هذا مع العلم بأننا لم نحتسب ثمن الأرض فحتي لو سلمنا بما ذكره الاستاذ الدكتور / علي رأفت من أن ثمن الوحدة ١٢٠٠٠ جنيه وافترضنا أن ثمن الأرض أيضًا ١٢٠٠٠ جنيه فإن الإجمالي سيكون ٢٤٠٠٠٠ جنيه كما سبق حسابه .

ونفترض هنا معادلة أخرى ندخل فيها ثمن الأرض بنفس النسبة ، وهذا يعني أن ثمنها لابد أن يكون من ١٠ إلى ٢٠ جنيهها للمتر للدور الواحد وهذا خيال لاوجود له في الواقع .

فما هو الحل ؟ هل في تقليل المساحات ؟ ماهو سعر المتر المربع للمباني ؟

ماهو سعر الأرض في المدن الجديدة ؟

هناك إقتراح طرح من عدة سنوات وهو أن تبني بدون تشطيب ولكن يعيب هذا الحل أن يظل الموقع باستمرار موقع بناء بلا انقطاع . وهناك إقتراح بأن تكون البيوت قابلة للتغيير ولكن لابد من ملء إستمارة رغبات .

وهناك إقترح التقسيط طويل المدي أو قصير المدي ولكن مشكلته هو ضمانات السداد ولذلك يقتصر المستفعون به علي الموظفين ذوي المرتب الثابت .

وأنا اقترح اتباع نظام التقسيط المتزايد أي عندما يزيد المرتب يكون القسط الذي يدفع في السكن أكبر وهكذا ومن الممكن زيادة مدة القسط حتي لا يشكل عبئا علي الساكن وبذلك نصل إلي أننا نوفر المساحة التي تتطلبها الطبقة المتوسطة بالتكلفة التي ستحملها ومتدرجة معها بحيث تكون الشقة كاملة التشطيب ، يضاف إلي هذا الإقترح أن يتم تجميد احتساب ثمن الأرض المجتمعات الجديدة ليتم تحميلها بعد أن يتم تعميمها ، كما يجب الإهتمام بمواصفات مواد البناء ودراستها بعناية للتوفير فيها مع المحافظة علي جودة الأداء .

المناقشة والتعليق :

مهندس صلاح حجاب :

أري أن أي عمران هو ناتج علاقة بين رب عمل ومعماري أو مصمم أو مخطط ومقاول ، وما قيل في هذه الجلسة هو تحليل لمرحلة كان رب العمل فيها غير موجود وهو المستخدم الطبيعي - فلم تكن هناك علاقة مباشرة بين مستخدم البيئة العمرانية والمعماري المصمم الذي يعمل طبقاً لمعدلات يأخذها من رب عمل في مستوى لا يرقى للفهم الصحيح الإجتماعي لهذه الطبقة .

كنت أتمنى أن أسمع من المتحدثين أن المناطق العشوائية التي صممها مستخدموها طبقاً لطلباتهم تؤدي الحاجة الإنسانية والاجتماعية لسكانها أفضل كثيراً من الوحدات التي صمموها لسياسيين يهمهم جدا الانجار أكثر من الأداء الإنساني الثقافي في المجتمع المصري ، لم أسمع أحداً يتكلم في هذا الموضوع مع العلم بأنه بتداخل الطبقات والشرائح الاجتماعية الإقتصادية داخل المجتمع المصري يسكن في المناطق التي أسميناها بالعشوائيات كثير من المواطنين من الطبقة الوسطى إجتماعيا وإقتصاديا .

هذا يؤكد أن هذه المرحلة التي دخلت فيها الدولة كرب عمل يجب أن تنتهي بالنسبة للوحدات السكنية وليس هذا طبقاً لتوجيهات اقتصادية ولكنه واقع ملموس لما حدث خلال فترة ما تدخلت فيها الحكومة لتبني كل شيء ، ولكن ما حدث هو أن الناس بنوا إسكانا في مناطق عشوائية ، ولذا يجب أن نحدد الأدوار ، وأن يكون دور الدولة الوحيد هو اعداد المخططات العمرانية وتحديد إستخدامات الأراضي ثم يكون هناك علاقة بين مستخدم هذه الأرض المخططة مستكملة المرافق ومستكملة الخدمات البيئية العمرانية وشاغل الوحدة .

الاستاذ الدكتور / على رأفت :

انني لا أري حلا لإسكان الطبقة المتوسطة إلا الجمعيات التعاونية وإشتراك المستعمل بمجهوده إما عن طريق عضوية الجمعية أو إدارتها أو تمويلها أو الإشتراك بدور في عملية البناء والتشطيب والصيانة فهذا هو الأمل . . ولكنني أصرخ بأعلي صوتي أن ترفع الحكومة يدها عن الجمعيات التعاونية . . . وإذا كانت هناك مخالفات فيجب أن يكون هناك عقوبات بالطبع ، ولكن أن تتحول العملية إلي أن كل شيء يحتاج أن تفعله الجمعية التعاونية تضطر إلي أن تعمل مناقصة وتذهب إلي الاتحاد التعاوني فهذا غير مقبول .

هناك أمثلة جيدة جدا ، ويجب إتاحة الفرصة للشباب من الآن للمشاركة في إحدي الجمعيات التعاونية ، وأن يضع أي مدخرات بالتدريج ، وهكذا تكبر المدخرات فليس من المعقول أن يتم وضع ثمن الشقة بالكامل دفعة واحد - فكل مجموعة من الشباب يكونوا جمعية تعاونية ويعطوا الأراضي في المناطق الجديدة ولا داعي لعمل أي دعم

فالحل هو أن الذي يستطيع ان يفعل شيئا يعمل من جيبه الخاص وليس من جيب الحكومة ولا مانع من أن تستغرق عملية البناء فترة طويلة ، ويمكن أيضا أن تكون هناك قروض ولكن لابد من عمل حسابها في التكلفة ، المهم أن يكون البناء بالجهود الذاتية وهذا ما يتم عمله في الإسكان العشوائي .

أما بخصوص ما ذكرته من أن ثمن الوحدة السكنية تم تخفيضها في بعض المشاريع ليصل إلي ١٢ ألف جنيه فقط فهذا يتم بالمعونة الذاتية كأن توجد مواقع مميزة مثلا في العمارة يتم بيعها أو تأجيرها لنحصل منها علي مصاريف الصيانة ، وهذا يخفض جدا من تكاليف الوحدة السكنية وهذا من صميم عمل المهندس العمراني والمعماري فيميز بين عروض الشوارع ويصمم أماكن تباع بأسعار كبيرة لتخفيض تكاليف المشروع ، إذا الفكرة أن



تكون هناك اجزاء في المشروع تباع وتدر دخلا يساعد أجزاء أخرى (معونة الأجزاء المميزة للأجزاء غير المميزة) فلا ينبغي أن يكون تخفيض التكاليف علي حساب الكفاءة والجودة في التنفيذ والتقليل في المسطحات ولكن من واقع دراسة اقتصادية جيدة للمشروع ، وأخيرا أقول لابد من تقوية الجمعيات التعاونية للقيام بدورها وأن يلغي الاتحاد التعاوني الحالي .

الأستاذ الدكتور سيد مديبولي :

نحن اليوم نقوم بتسريح مصر إلي أغنياء ومتوسطي دخل وفقراء ومعدمين ونشرحها أيضا إلي عمال وفئات ومزارعين وكذلك إلي اسكان اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط وفاخر وهكذا وقد انجرفنا إلي لعبة التقسيم ، وقد آن الاوان لأن نعيد النظر في هذا الامر فانا أعتقد أن التقسيم الطبقي الذي يصاحبه تقسيم مكاني غير موجود في البلاد المتقدمة وأضرب مثلا بانجلترا فلا يوجد هناك أحياء للإسكان المتوسط وأحياء للإسكان المنخفض وهكذا . . وبهذا التجديد الواضح .

وفي مجتمعنا يجب أن يكون الإهتمام الأول بالثقافة وأن تكون علي رأس الأولويات ففي المجتمعات الغربية يكون في الشارع الواحد النوعيات المختلفة من الناس الذين تتفاوت دخولهم ولكنهم علي درجة عالية من الثقافة ويستطيع أي فرد منهم أن يسكن في أي مكان يعجبه ولا توجد عشوائيات .

في مصر يوجد هم كبير أن يشتري الشخص شقة لابنه عندما يكبر ويصل إلي سن الزواج بينما في إنجلترا الأب غير مسئول عن توفير مسكن لأبنائه وإنما هناك جمعيات بناء ويكون علي الشاب أن يختار المنزل الذي يروق له علي قدر احتياجاته بدون تقسيمات طبقية وتقوم جمعية البناء بشراء البيت له ، ولا توجد مشكلة لديهم .

والخص فاقول أنه بدلا من تركيزنا الشديد علي تقسيم المجتمع إلي فئات وطبقات وبالتالي نوعيات إسكان فإن الاهتمام يجب أن يكون بالدرجة الأولى علي الثقافة ويأتي بعد ذلك التركيز علي أن يكون المجتمع منتجاً ليزيد دخل الفرد ويستطيع بعد ذلك أن يسكن في أي مكان بدون تمييز .

الأستاذ الدكتور عبد الباقي إبراهيم :

كنت أود أن يكون التركيز في هذه الجلسة علي البعد الغائب وهو الآليات التي أفرزت الأشكال والأنماط المعماروية من الإسكان فمن المهم دراسة النظم واللوائح والقوانين والآليات التي أفرزت الإسكان العشوائي حتي نستطيع أن نطوعها وتنتج إسكاناً منظماً فالجانب الإداري التنظيمي في غاية الأهمية ، أما بالنسبة للغرب فيجب أن تكون نظرتنا له مختلفة لأننا هنا لنا أوضاعنا المختلفة عنه .

عندما طلب منا تخطيط التجمع السكني الأول عام ١٩٨٦ اقترحت تحليل العشوائيات واستخراج آلياتها - تحليل تجارب ١٠ رمضان وما فيها من عدم توازن بين الاستيطان البشري وحركة التصنيع ، تحليل النواحي الإدارية والتنظيمية في عمليات توطين وإسكان مصر الجديدة تحليل تجارب تنمية مدينة نصر ، فكل هذه التجارب تحتاج إلي تحليل لإستنباط نظريات وسياسات تتواءم مع التجربة فالبعد التنظيمي والإداري هو الأساس ثم تأتي بعد ذلك الجوانب الشكلية .

الأستاذ الدكتور عادل يس محرم :

أعترض علي ما قيل أن هناك علاقة بين حجاب المرأة ومسطح الشبائيك ، ويهمنى هنا أن نذكر أن هناك مجموعة من القيم التي تحكم

الطبقة المتوسطة وأحد هذه القيم المهمة الستر ، وهذه القيم أيضا متغيرة والقيم الاجتماعية أساسية في المجتمع اذكر هنا أن معهد الدراسات والبحوث البيئية يقوم بدراسة الإسكان الشعبي في عين الصيرة وهو نموذج من الإسكان ظهر في الخمسينات والستينات - وكانت المباني تشغل ٣٠٪ من الارض ولكن السكان أضافوا وبنوا في الفراغات البينية وحلوا بذلك كثيرا من المشاكل التي كانت موجودة لديهم .

مهندس / جمال بكري :

أنا لا أري مانعا في أن يكون مسطح الشقة ٣٠ مترا مربعا كما ذكر الأستاذ الدكتور . حواس فالأمر يحتاج إلي تغيير مفاهيمنا واحلامنا الغربية عن واقعنا ، فنحن محتاجون إلي تغيير مجموعة القيم وهذا لا يتم الا بالثقافة ، ويتم تفهيم الناس أنه علي قدر إمكانياتهم يمكن أن يحصلوا علي شيء جميل والأمر ليس فقط بالاتساع في المساحة .

الأستاذ الدكتور سيد التوني :

أختلف مع الأستاذ الدكتور سيد مدبولي في وصفه لإنجلترا فهي اساس التنظيم في الفكر التخطيطي كله وكل التعريفات والنظريات والمفردات الخاصة بفصل أو خلط الفئات المجتمعية كل هذا صادر من إنجلترا .

الثقافة مفتاحها أن نكون واعين لتركيبها وهناك جزئية مهمة جدا وهي أن نجيد التسجيل والتحليل وان نستخرج السلبيات والايجابيات ونشير إلي الإمكانيات فمثلا في تجربة الستينات العمارات التي بنتها شركة التعمير والمساكن الشعبية وما شابهها هي نفس نوعية عمارة والتر جروبيوس ومجموعة سيام ، والرؤية الجمالية للعشرينات والثلاثينات هي الرؤية المتاحة في ذلك الوقت التي اهتمت بالتبسيط والنقاء . . في المضمون كما في الشكل .

ففي الستينات كانت أول مرة تأخذ الدولة دورا في توفير وحدات سكنية للناس وعندما نتكلم عن هذه التجربة يجب أن نذكر إيجابياتها وسلبياتها وإمكانياتها لنفتح لأنفسنا محاور عمل للأمام .

وأضيف أيضا أنه في فترات الإزدهار يكون الشكل والمضمون دائما واحد ولا خلاف بينهما لكن نلاحظ أنه في مصر هناك رفض تام لكل ما هو مختلف وغير تقليدي وهذا ما يحدث دائما في فترات القلق فإذا تحدثنا عن التنمية المرحلية وأن تكون الوحدة السكنية غير كاملة التشطيب أو تحدثنا عن الأرض كمورد . . . كل هذه مبادئ لها تعبيراتها العمرانية ولكن هناك رفض لكل ما هو تقليدي .

مهندس / أكرم فاروق :

أود أن أعرف أولا ما هي المشكلة ولماذا ظلت هي هي ؟ إننا نعتب علي المماريين أنهم لا يولون الطبقة المتوسطة عنايتهم : ولكننا نجد في الواقع أنه طبقا لتصنيفات الإسكان من منخفض التكاليف واقتصادي ومتوسط وفوق متوسط وفاخر ، فإن الطبقة المتوسطة تشغل الأربعة أصناف الأولى ، ومثلا ٦٠٪ من المساكن المنخفضة التكاليف تشغلها الطبقة المتوسطة ولكني أري أننا مختلفون علي تسميتها ، وأن الناس المعدمة لم تأخذ حظها في سكني هذه المساكن التي أنشأت من أجلها ، أعتقد أن ما يهمنا هو أن نحدد المسطح الذي يحتاجه الفرد في الطبقة المتوسطة ونبحث كيف يمكن توفيره .

الأستاذ الدكتور همام سراج الدين :

نود أولا ألا يكون الإسكان المتوسط إسكانا بالصدفة ، وفي تقديري ان ما يحدث هو أننا ندرس الفئات المتوسطة وفئات دخلهم والمساحات التي تناسبهم ونعمل لهم المباني علي هذا الأساس ثم نسميها إسكانا اقتصاديا والنموذج هو هل فعلا هذا الإسكان يحقق المعادلة المطلوبة أم لا ؟

الأستاذ الدكتور عبد الفتاح الموصلى :

هناك تباعد ملحوظ نستطيع أن نشير إليه وهو ان تكلفة العمران قد وصلت إلى حدود عليا وان الدخول قد تراجعت وان كانت زادت رقميا إلا أن فعاليتها قد قلت وهناك تباعد آخر وهو ما نشعر به من أن التطلعات الطبقية تتزايد بينما الإمكانيات تتراجع ، ورغم أن المعمارين ليسوا قادرين علي حل المشكلة وحدهم ، والمعماريون لا يأخذون دورهم كرواد وإنما هم تابعون في حين أنه يجب أن تتغير المفاهيم فالشقق التي كانت مناسبة للجيل السابق لم تعد تكفي وترضي الجيل الجديد ، وهناك تجارب في بلاد أخرى أرجو أن نتعلم منهم - فالصينيون قد حلوا مشاكلهم بطريقتهم الخاصة وتوصلوا إلي اختصار مسطح السكن جدا .

الدكتورة ناجية عبد الغنى :

أشعر أن ما يوقنا في فئ محدودية الحلول لمشكلة الإسكان والبيئة والعمران هو المفهوم المحدود للإسكان كمنتج ولكن لو نظرنا إليه كعملية متكاملة الاطراف في اطار بيئة متشابكة الانظم فيها مراحل مختلفة تبدأ من التخطيط الاستراتيجي ونصل إلي التجديد والإحلال ومدخلاتها هي الاحتياج المرتبط بقيم وأعراف الناس والمنتج هو المسكن والخدمات المحيطة به ، فعندئذ يتسع المفهوم ، ويبدأ مجال الحلول يتسع ولا تقع في فئ التكلفة .

كما اقترح أنه بدلا من تقسيم الناس علي أساس فئات الدخل التدرج في الطبقات الاقتصادية أن يكون الأساس هو التدرج في الاحتياجات الانسانية ، فنعرف مستويات المسكن علي أساس المأوي والسكن اللائق والسكن الملائم ، وأتمني أن نغير في المفاهيم والتعاريف لنربط المنتج

بالاحتياجات ، ودور المعماري هو أن يكون عنده من الإبداع ما يستطيع به رفع كفاءة الأرض وهي سلعة نادرة حاليا فينتجه مثلا إلى استخدام الأسطح كحدائق .

الأستاذ الدكتور عبد الرحمن موسى :

هناك موضوع لم يطرق فنحن دائما نهاجم العشوائيات ولكنها ضرورة معترف بها أنه كلما زاد الازدحام فلا بد من وجود درجة من العشوائية .
والأحظ أن المؤتمرات التشخيصية كثيرة ونحتاج إلى مؤتمرات علاجية وأطمع أن يتسع المجال في الجلسة القادمة للعلاج ، هناك نقطة أخرى وهي أنه لا بد من ترشيد عمل الجمعيات التعاونية ولا بد من وجود ضوابط محددة .

أحلم بأن يتم التوسع في استعمال المواد البديلة بدلا من الحلول التقليدية وذلك مثل البلكسيكلاس والارلديد وأن يتم استخدام المواد المدورة وأن يكون التوسع افقيا بدلا من الامتداد الرأسي .
وأخيرا أقول أنه ليس بالضرورة أن يكون المجتمع الغني ذو عمران جيد فالذوق ليس مرتبطا بالمستوى المالي .

دكتورة ماجدة إكرام :

عندي سؤال هو ما المقصود بعمارة الطبقة المتوسطة ؟ هل المقصود النماذج التي تعرضها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة ؟ - هذا غير سليم في تصوري - وأتمنى أن نخلص في نهاية الندوة إلى توصيف عمارة الطبقة المتوسطة - وشكلها واحتياجاتها أذكر هنا تجربة عرب الحمدي عندما أخذت الدولة منهم الأرض وبنت لهم مساكن في الزاوية الحمراء وعزبة النخل وعين شمس وكان رد فعلهم الرفض أكثر من مرة وأخيرا انتقلوا بالقوة إلى هذه المساكن الجديدة بعد أن هدمت الدولة بيوتهم القديمة ،

وعندما عمل بحث اجتماعي عمراني لهم في وضعهم الجديد وسئلوا ذكروا انهم يحسون باختناق وأن ما يسكنوه حاليا ليس هو ما يطلبونه وقد قاموا بإحداث تغييرات في الوحدات السكنية من تقفيل بلكونات وإعادة ترتيب المسكن حسب عاداتهم وتقاليدهم فكأنه إعادة صياغة للتصميم وكل الاستبيانات التي أجريت تشير إلي أن ما تم نقلهم إليه ليس هو احتياجاتهم الفعلية ولذلك فإن المسكن النواة هو انسب حل بحيث يمكن إتاحة أي إضافة وتعديل ونمو حسب الاحتياج . ويكون هذا تحت اشراف الدولة .

وهناك تجربة كانت ناجحة وقد هدمت الآن للأسف وتحولت إلي عمارات وهي تجربة اسكان الالف مسكن في الخمسينات - وكانت تشمل فيلات دورين لها حدائق امامية وخلفية .

دكتور محمد الهامى : -

اقترح تعديل القانون بحيث يدخل الممول الصغير كطرف مستفيد في مشاريع الاسكان فقد كانت له أهمية فيما سبق فهو الذي بني الأحياء الشعبية الصغيره في الماضي .

الجلسة الثالثة

المحور الثالث :

النهوض بعمران الطبقة المتوسطة

مقرر الجلسة : الأستاذ الدكتور / سيد كريم

المتحدثون : الأستاذ الدكتور / صلاح زكي

الأستاذ المهندس / ماجد خلوصي

الأستاذ المهندس / عبد الرحمن الكاشف

الأستاذ المهندس / أحمد محمود السيد

الأستاذ الدكتور / علي رأفت

المتحدث الأول : الأستاذ الدكتور صلاح سعيد زكى :

اشكر اللجنة علي تنظيمها لهذه الندوة واختيارها للموضوع الذي يعتبر صعبا في تحديده ولكن يثير أفكارا كثيرة يهمنا أن نحددها ونتصدي لها .

سأتكلم عموما عن دور كليات العمارة في المساهمة في تحسين البيئة العمرانية للطبقة المتوسطة ما هو دورنا في أقسام العمارة كأساتذة ندرس ؟ ، هل هناك إمكانية لتحسين الأوضاع عن طريق تطوير برنامج كليات العمارة ؟

هذا هو الموضوع الذي سأناقشه .

بداية إن دور كليات العمارة لن يختلف كثيرا عن دور المؤسسات المعمارية في مصر إلا أنه يساهم في تحديد المشكلة وأسلوب التعرف عليها ، هل هي مشكلة تخطيط أم مشكلة مساكن أم ماذا ؟ هذا ما يجب أن نحدده لأنفسنا ونعيه جيدا قبل أن نتصدي للمشكلة .

فمثلا من الأشياء الواضحة في اجتماع اليوم أننا نختلف في تحديد المشكلة وهناك مدي كبير ولا يوجد إجماع علي تناول المشكلة بطريقة واضحة ، فما بالنا بالدولة في هذا المجال ، فنجد أن تحديد المتطلبات في الإسكان سواء محدود الدخل أو متوسطي الدخل غير واضح ، ما هو العدد المطلوب ؟ ما هو حجم المسكن ؟ ، ... نحن مختلفون في ذلك .

أتصور أن كليات العمارة يجب أن تساهم في تحديد المشكلة والتعرف عليها حتي يمكن التعامل معها بأسلوب مناسب ، أي تساهم مع الدولة في رسم هذه الخطوط وتفهمها فإذا كانت الطبقة المتوسطة هم الموظفون وواضح أنهم من محدودي الدخل فلا بد أن يكون لهم إسكان في حدود المعقول بحيث يتناسب مع دخلهم ، وفي هذا من الواضح أنه لا يمكن أن يدعم الإسكان باستمرار ولكن ينبغي أن تخفض مسطحات المساكن ، فمن الممكن في تقديري قبول ٤٠م أو ٥٠م أحسن من عدم السكن نهائيا ، وهو ما يحدث الآن ، ومن سبقونا فعلوا ذلك فمثلا الصين ، والاتحاد السوفيتي ، كان مساحة المسكن عندهم للمتزوجين حديثا ٣٥م^٢ ، وكذلك سنغافورة ٣٠م^٢ ثم عندما تحسنت الحالة الاقتصادية زاد المسطح قليلا ، ولكن ما يحدث في مصر من ضرورة التمسك بمسطحات كبيرة ينتج عنه أن هناك عددا كبيرا من المواطنين قد سكنوا العشش ، لا بد من مواجهة الواقع ، فالمنهج الدراسي في كليات العمارة يجب أن يواجه الواقع ونتعلم من تجارب من سبقونا .

النقطة الثانية التي أريد التركيز عليها هي تحسين الوضع الحالي للبيئة السكنية وهذا موضوع مهم جدا ولا تعني به المؤسسات العلمية ، فهناك العشوائيات وما بها من مناطق سكنية متدهورة ، ولا بأس طبعا من أن يدرس طالب العمارة النظريات ولكن إلي جانب ذلك عليه أن يطبق كيف

يمكن تحسين هذه المناطق لرفع مستواها وهناك تجارب عالمية في هذا المجال التحسين الحضري . . . لا بد للمعماري أن يعيها ويفهم أصول الصيانة والتحسين في المناطق السكنية القديمة بالمدن ومن تجارب العالم أنهم لا يقومون بهدم المناطق القديمة . . . كيف نهدم الموجود وهناك مواطنون لا يجدون مسكنا ، هل بحجة أن شكله سيء ؟

. . . الحل هو أن نحسنه لا أن نهدمه وهناك أمثلة لمناطق قام الطلبة برفعها مثل منطقة الحوتية بالجيزة وفيها بيوت تتحمل عشرات السنوات فهل تهدم هذه البيوت ذات الثلاثة طوابق ليحل محلها أبراج تنتج عنها أزمات في المرور وتلوث أكثر وكثافة سكانية عالية .

إذا الحل هو التحسين والصيانة ونحن في الكليات ننسى أن من ضمن الأدوار المهمة للمعماري التعامل مع المناطق القديمة .

لا داعي لأن تصر الدولة علي بناء المساكن بنفسها فتبنيها أغلي ثم تقوم بتوزيعها علي أناس ليسوا هم المستهدفون ، وقد حدث هذا في معظم مشاريع الإسكان الاقتصادي بمصر وتجربة مجتمع حلوان الجديد مثال علي ذلك ولم يصبح مشروع مسكن نواة وإنما تم بناء المسكن بالكامل وأصبح مكلف جدا ولم يعد يناسب في اقتصادياته محدودي الدخل ، كذلك في مدينة ١٠ رمضان .

ومن أنجح التجارب المجاورة رقم ١٤ في مدينة ١٠ رمضان وهي بنظام المسكن النواة ، ويعيش فيها نصف سكان المدينة وهي ناجحة اجتماعيا واقتصاديا ، ولكن الوزارة اتخذت قرارا بعدم بناء أي مجاورات سكنية علي غط المسكن النواة لأنها اعتبرت أن شكل المدينة لن يكون جميلا .

في النهاية ، دور كليات العمارة هو محاولة مواجهة الواقع والاستفادة من التجارب العالمية ومحاولة المشاركة الفعلية وتقييم المشروعات مع الدولة والأحياء والبلديات والأجهزة التنفيذية .

المتحدث الثاني : المهندس المعماري الاستشاري ماجد خلوصي :

سأتكلم عن العلاج وعن تجربة نقابة المهندسين - لقد اثار الاستاذ الدكتور علي رأفت فكرة الجمعيات التعاونية وهي في ظاهرها فكرة صائبة جدا أن يكون هناك تجمعات لتنشئ تجمع عمراني يخدمها ، ولكن البيروقراطية تدخلت وأصبحت هذه التجمعات مشلولة الحركة لا تستطيع أن تقوم بأداء أي شيء ، ولا تستطيع حتي أن ترسي عملية تركيب مصعد وقد تستغرق عددا من السنوات بينما يستطيع أي مكتب استشاري أن يرسبها في نصف ساعة ، وهذا يجسد أن هناك مشكلة بيروقراطية ، فهل يمكن التغلب عليها وحلها ؟

سأركز علي تجربة نقابة المهندسين ، لقد تنبعت النقابة للمشكلة وهي تضم عددا ضخما من الأفراد وحيث إن خط الفقر ٤٠٠ جنيه في الشهر فإن جميع المهندسين حديثي التخرج وحتى ذوي خبرة خمس سنوات هم فقراء طبقا للأرقام ويكون الحل هو خلق تجمعات عمرانية لهم ، وهذا ما فعلته النقابة فأتخذت كل الأساليب العملية وحصلت علي الأرض بسعر رخيص (ولكن هناك مشكلة ستظهر فيما بعد) وطرحت مسابقة معمارية اشتركت فيها مكاتب كبيرة ، وبالنسبة للتمويل أعلنت النقابة أنها ستعطي قرضا بدون فوائد لكل وحدة سكنية قيمته ٣٠٠٠ جنيه بالإضافة إلي مبلغ الثمانية آلاف جنيه التي سيحصل عليها كان فرد من هيئة تعاونيات البناء فيصبح المجموع أحد عشر ألف جنيه ، ويقوم الفرد بتمويل الباقي ،



واستمرت النقابة في إتخاذ الإجراءات إلى أن فوجئت بأنها لم تمكن من الأرض وانتظرت سنوات لاستصدار قرار وزاري لتخصيص قطعة الأرض ولا فائدة ، وهناك الآن أربعة مشروعات جاهزة تبحث عن قرار وزاري وهي ستيح تجمعات عمرانية للمهندسين بسعر التكلفة فالنقابة لا تبتغي الربح وقد حاولت النقابة ولكن وصلت إلى باب مسدود ولها تجربة ناجحة في مجموعة إسكان مشروع رابعة العدوية وكان فيه المهندس يدفع مبلغ ألفي جنيه ويتسلم وحدة سكنية .

وفي مجال الثقافة فإن النقابة تسهم بدور فعال بعمل ندوات ومؤتمرات لاقتناعها بأهمية هذا النشاط التثقيفي .

المتحدث الثالث: المهندس الاستشاري عبد الرحمن الكاشف:

أود أن أوضح موقف الحكومة حاليا في الأعمال الخاصة بالإسكان فهي تصدي لتوفير المساكن للفئات الفقيرة ومحدودي الدخل ، وتقوم بتوفير الأراضي اللازمة للبناء إما من ممتلكات الدولة أو بالبيع بأسعار منخفضة ولا تحتسب قيمتها ضمن التكاليف إلا بإضافة ما يخص الوحدات السكنية من المرافق .

ونلاحظ الآن أن أسعار الأراضي أصبحت تمثل ٥٠٪ من اجمالي التكاليف بينما كانت في الماضي ٢٠٪ .

الحكومة توفر قروضا ميسرة بفائدة ٦٪ بينما البنك يعطي قروضا بفوائد ١٦٪ ، ١٨٪ .

والحكومة تعطي هذه القروض لجهات معينة محليات - جمعيات تعاونية - بنك الإسكان - شركات عقارية إذا بنت هذا النوع من الإسكان .

الحكومة تعتمد حوالي ٥٠٠ مليون جنيه لهذا الشأن (كان هذا الرقم قد وصل إلى ١٠٠٠ مليون جنيه) وهي تقلل حاليا من تدخلها شيئا فشيئا وستوقف تدريجيا عند منخفض الدخل أو محدود الدخل .

الأسعار في المدن القديمة أصبحت خيالية ، قطع الأراضي بها تساوي الآلاف ونصيب المتر مثلا يصل إلى ٢٥٠ جنيها ، وتصل تكاليف البناء الاقتصادي إلى ٢٥٠ جنيها للمتر فتكون تكلفة المتر المربع ٥٠٠ جنيه وهذا ما لا يتحملة أحد .

تقوم الدولة بتوصيل المرافق ، وقد يكون هناك بعض التأخير ولكنها تسير في هذا الاتجاه وهناك بعض الصعوبات التمويلية طبقا للظروف الاقتصادية للبلد تقوم الحكومة بتأجير الوحدات السكنية التي تبنيتها في المحافظات النائية مثل الوادي الجديد وأسوان وسيناء والأصل طبعاً أنها تبيع وفي المحافظات التي لها حدود علي المناطق الصحراوية تحاول أن تمتد فيها فهناك مشروعات المنيا الجديدة اسيوط الجديدة - سوهاج الجديدة

والمساحات التي تبنيتها الحكومة محدودة بـ ٦٠ مترا مربعا تصل إلى ٩٠ مترا مربعا ، وتكون ٤٥ مترا مربعا في حالات الإيواء - فهل هذه المساحات تتناسب مع قدرات الطبقة المتوسطة ؟ بالنسبة للمناطق العشوائية تقوم الدولة بتوصيل المرافق إليها وأنا أعتبر هذا إهدارا للأموال ولكن الدولة تضطر سياسيا إلي خدمة هذه المناطق التي يسكنها الملايين من المواطنين وأصبح مرصودا ٨٠٠ مليون جنيه لوزير الإدارة المحلية للصرف علي هذا المجال .

وإبتداء من عام ٨٢ بدأت ثلاث خطط خمسية ٨٢ - ٨٧ ، ٨٧ - ٩٢ ، ٩٢ - ٩٧ وقد بنت الدولة في كل من الخطة الأولى والثانية مليون وحدة سكنية وبنت في الثلاث سنين الأولى من الخطة الثالثة نصف مليون

وحدة سكنية فيكون المجموع ٢,٥ مليون وحدة في حين أن الدراسة التي تمت في عام ١٩٨٠ أوضحت أنه يجب أن يبني ٣,٦ مليون وحدة لتغطية الاحتياجات من زيادة سكانية ومنازل آيلة للسقوط ومشاكل تكديس سكاني وخلافه ، وأنا أتوقع الآن بعد أن قل تدخل الحكومة نتيجة لارتفاع الأسعار وخاصة أسعار الأراضي أن يقل عدد الوحدات المبنية في السنة وقد يصل إلي ١٥٠ ألف وحدة في السنة فأتوقع مع نهاية القرن الحالي أن يكون العجز ٣٠٠ ألف وحدة سكنية لكنها علي أي الحالات تعتبر نسبة ضئيلة عند مقارنتها برقم ٣,٦ مليون وحدة سكنية نحن نواجه أزمة اسكان والمسئول عنها هي الحكومة فقد تدخلت بحسن نية ، لكن لننظر ماذا حدث.. لقد كان الوضع قبل ١٩٥٥ أن الأهالي تبني لنفسها ولم يكن للحكومة دخل وفي عام ١٩٥٦ بدأت الحكومة تفكر في تصنيع البلد وهو هدف كبير له مزايا عديدة من رفع مستوى البلد اقتصاديا وخلق فرص عمل للناس وتلبية احتياجاتهم بدلا من الاستيراد وتحويل البلد إلي بلد صناعي إلي جوار الزراعة ، وكان هذا التصور أن كل شيء سيكون في صالح الشعب ولكنها كانت بداية الأزمة فلم يكن التمويل كافيا للصناعات وفكرت الحكومة في الأمر ووجدت أن استثمارات الناس في المباني السكنية حوالي ٧٠ مليون جنيه في ذاك الوقت واعتبرتها كثيرة فاستصدرت قانون لإعادة النظر في الاستثمارات المخصصة للإسكان وشكلت لجنة بهذا الخصوص وتم تقليصها إلي ٣٠ مليون ثم إلي ٢٣ مليون علي مدار أربع سنوات ، وكان التعداد بالطبع يتزايد فيزيد العبء علي الإسكان كما أن أسعار مواد البناء والتكلفة ترتفع - وبدأت الهوة تتسع حتي عام ١٩٦٢ ظهرت الأزمة في شكل ارتفاع أسعار الإيجار (ولم يكن هناك تمليك) - فتدخلت الحكومة وعملت قانونا لإنشاء لجان الإيجارات وهي لجنة إدارية ولجنة تظلمات برئاسة قاض . ولم تكن هذه اللجان تحسب التكاليف

الفعلية ، واستمرت هذه العملية حتي ١٩٧٧ عندما صدر القانون ٤٩ وفيه استثمارات ٧٪ للأرض ، ٧٪ للمباني ٣٪ للصيانة وقواعد أن المستأجر لا يخرج إلخ وفي ١٩٨١ أعيد صدور قانون مماثل بصورة أخرى ومازال القانونان موجودين ولم يبلغ أحدهما الآخر ، ولو كانت اللجان تأخذ بالتكاليف الفعلية لكانت الإيجارات معقولة ولما اشتكى الملاك ، وإنما التقديرات غير مناسبة ومثال ذلك أن محافظة القاهرة حتي يومنا هذا مازالت تحدد سعر التكلفة للمتر المسطح بمبلغ ٧٠ جنيها فتصبح النتيجة ان من يبني يلجأ إلي التمليك وليس التأجير لأنه يعلم أنه لن يأخذ حقه .

المتحدث الرابع : المهندس أحمد محمود السيد :

اشكر لجنة العمارة علي دعوتها لي ويشرفني وجودي اليوم لأمثل محافظة القاهرة في هذه الندوة المفيدة التي تبحث في مشكلة تهتم مواطني مصر والقاهرة علي وجه الخصوص لقد قيل ان المشكلة التي نحن بصدها ليست محددة وأنا أختلف قليلا ، فإني سأطرح تحديدا للمشكلة وأسلوب الحكومة من الناحية التاريخية في معالجتها ثم أتناول مشاكل القاهرة ثم خطة الدولة في التنمية لإقليم القاهرة الكبرى ثم دور المحافظة في هذه الحلول ، ومراجعي في هذا الموضوع هي الدراسة القومية لمواجهة مشكلة السكان التي صدرت سنة ١٩٧٩ عن المجالس القومية المتخصصة وهي دراسة شاملة تحدد المشكلة وعلاجها ، وكذلك من مراجعي أوراق عمل المؤتمر الإقليمي العربي حول الاستراتيجيات الوطنية للإسكان الذي عقد في القاهرة من ١٣ - ١٧ ديسمبر ١٩٩٢ ، ومن مراجعي أيضا مجموعة عمل عملتها منظمة المدن الكبرى عن توطين السكان الجدد في المدن الكبرى

بالدولة النامية وهذا تم في القاهرة من ٢٨ - ٣٠ مايو سنة ١٩٩٠ ، أيضا رجعت إلي قانون الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية عام ١٩٨٦ - ثم مشروعات صندوق الإسكان الاقتصادي لمحافظة القاهرة .

مشكلة الإسكان هي مشكلة اقتصادية بالدرجة الأولى ترتبط بمشاكل الأجور ومستويات المعيشة ، فيضطر الناس إلي السكني في مساكن أقل من مستواهم الثقافي والاجتماعي نظراً للمشكلة الاقتصادية وما يحدد مستويات الإسكان في أي مجتمع هو مرحلة التطور الاقتصادي للمجتمع من خلال العلاقة بين البيئة والأفراد .

ففي بلاد شرق آسيا مساحة الوحدة السكنية ٢١م^٢ للمعيشة نهارة وتتحول إلي غرفة نوم ليلا .

وبالنسبة لمشكلة الإسكان في مصر ففي فترة الثمانينات تحول الفكر إلي أن الدولة أصبحت تتعامل مع القطاع الإسكاني ككل شاملا الوحدات والمرافق وليس الموضوع مجرد نقص في الوحدات السكنية ، ومن أسباب تفاقم مشكلة الاسكان هي الظروف الاقتصادية التي مرت علي البلد بعد خوضها مجموعة من الحروب وتأثير ذلك علي اقتصادياتها ، وقد حدث إحجام من القطاع الخاص بعد صدور قوانين تخفيض الإيجارات إلي أن أخذ بمبدأ التمليك فأخذ الاستثمار العقاري يزيد مرة أخرى من جديد .

والخطة التي تتبناها الدولة تقوم علي محورين الأول هو توفير الماوي بإضافة وحدات سكنية جديدة ، والثاني : الحفاظ علي الرصيد السكني القائم وهو الارتقاء الحضري كما ذكر سابقا ، ومن الأمثلة الناجحة في هذا المجال مشروع أرض الحكومة في الإسماعيلية وهو نموذج ناجح جدا .

وهناك خطة لإقليم القاهرة الكبرى لعمل تجمعات إقليمية حول الطريق الدائري يضاف إلي ذلك الامكانيات المتاحة في الكتلة العمرانية القديمة ، وتهدف الخطة إلي إضافة حوالي ٤ مليون وحدة سكنية سنة ٢٠٠٠ وبيانها كالتالي ١ مليون وحدة في المدن الجديدة ١,٩ مليون في التجمعات الإقليمية الجديدة - ١,١ مليون هي الطاقة الاستيعابية للكتلة الحالية أما بالنسبة لمشروعات إسكان المحافظة فهناك صندوق للإسكان الاقتصادي موارده كثيرة ومنها عائد بيع الأراضي للمشروعات الاستثمارية فمن خلال هذا الصندوق تم بناء حوالي ١٠٠ ألف وحدة سكنية من ١٩٨٤ حتي الآن (حوالي ١٠ سنوات) في أماكن مختلفة مثل مدينة النهضة ومدينة السلام والأسعار تدور حول مبلغ ٢٠٠٠ جنيه للوحدة علي أساس ان ثمن الأرض خارج التكلفة .

ويتم توزيعها طبقا للنسب الآتية : ٦٥٪ منها لحالات الإخلاء الإداري ، ٢٥٪ منها للزواج الحديث ، ٥٪ منها لحالات المعوقين ، ٥٪ منها للحالات القاسية بدون تحديد للطبقات وإنما يكون التوزيع مرتبطا بالحالة .

المتحدث الخامس : الأستاذ الدكتور علي رأفت .

سأطرح بعض الملاحظات علي النماذج التي عملتها وزارة الإسكان لمحدودي الدخل فقد تحولت إلي إسكان متوسط ، فهل هذا عيب المصمم أم الساكن أم المسئولين ... ؟ لابد من وجود لبس في الموضوع . فنحن نستخدم نفس النماذج ونفس الشكل وهي نماذج شريطية تأخذ واجهات كبيرة وأرض كبيرة وبالتالي تكاليف السلاالم كبيرة والخدمات وبعض هذه النماذج له ثلاث واجهات خارجية وهذا يعني بياض خارجي وهو بند مكلف ، بالإضافة إلي أن الأراضي المحيطة بهذه المباني . لا يتم عمل

التنسيق اللازم لها . إذا فالبداية خطأ فمثلا الطريقة التي تخدم جهة واحدة تعتبر غير اقتصادية وفي بلاد العالم كله دائما محاولة لا ستغلال جانبي الطريقة ، وهناك ايضا موضوع المناور الداخلية كل التصميمات المطروحة لا تحوى مناور داخلية ما هو العيب فيها ؟ والمناور إذا كانت لها عيوب فلها أيضا مزايا . . . يمكن أن تعطي تهوية مستمرة وتستوعب شبكات المواسير بدلا من أن تكون علي الواجهات .

والخلاصة أن التصميم الذي تطرحه الوزارة غير مناسب اقتصاديا ولا يتناسب مع تقسيمات الأراضي الموجودة في كثير من الحالات ، والنقطة الثانية التي كنت أنوي أن أتحدث فيها هي موضوع المعونة الذاتية وقد ذكرتها في تعليقي في الجلسة الماضية وهي ما يتعلق بأن تكون هناك أجزاء مميزة في المشروع تساعد في تخفيض تكلفة باقي المشروع .

هناك نقطة تتعلق بالتصميم الداخلي للوحدة السكنية فلا يصح أن يكون الدخول مباشرة علي صالة واسعة وإنما تكون المحاولة دائما من بهو المدخل إلي صالة يمكن أن يتم قفلها بباب إذا لزم الأمر لتستخدم كمعيشة أو نوم ، وفيما يتعلق بالبلكونات فانا أري أنه لا داعي لها نهائيا

المناقشة والتعليق :

الأستاذ الدكتور عز الدين فهمي :

لا يمكن أن تكون مسؤولية الدولة هي توفير عدد ٤ ملايين وحدة لمحدودي الدخل أو للطبقة المتوسطة وإنما مهمة الدولة هو عمل تنمية شاملة في جميع المجالات أذ أنه بدونها لا يمكن الوصول إلي حل لمشكلة الإسكان .

وهناك حاليا ٦٠٪ أمية وهناك انحطاط ثقافي علي جميع المستويات وليست الأمية التي نعيها هنا هي عدم القدرة علي القراءة والكتابة وإنما الأمية الثقافية ، فيجب الاهتمام بالناحية الثقافية كأحد أسس التنمية والاسنظل نتخبط ، ويجب الاهتمام بتحويل المجتمع من مستهلك إلي منتج ، فالملاحظ حاليا أن جزءا كبيرا من المدخرات يذهب إلي السلع الاستهلاكية .

هناك موضوع آخر وهو أنه عندما ألغيت آلية العرض والطلب ظهرت المشكلة وبدأت الناس تحجم عن التعمير ، ولكن الوضع الطبيعي هو أن تكون البداية بالنسبة للأسرة الصغيرة في بداية تكوينها مسكن ذو مسطح صغير ٣٠م^٢ مثلاً ويمكن للأسرة بعد ذلك الانتقال إلى مسكن أكبر طبقاً للدخل وآليات السوق ، وتكون حركة البناء ذاتية مع تنظيم من الدولة وإنما لا تكون الدولة طرف فيها ، كل هذا لتحقيق إمكانية التنقل من مسكن إلى آخر أكثر مناسبة .

وهناك أيضاً بخصوص قواعد تنظيم البناء بعض التشريعات التي لا أستطيع أن أثبت منطقتها .

(مثل تحديد الأبراج والبلكونات والمناور والارتفاعات)

فليس هناك فكر فلسفي وراء هذه التشريعات وإنما هناك عشوائية ولا يمكن حدوث تنمية عمرانية بدون تنمية اقتصادية والتنمية الشاملة مطلب أساسي وكذلك مكافحة الأمية الثقافية والتحول إلى الإنتاج بدلاً من الاستهلاك وعودة آليات السوق .

الأستاذ الدكتور عادل يس :

بمناسبة الحديث عن المجاورة رقم ١٤ في مدينة ١٠ رمضان فأنا أتساءل هل تم عمل دراسات حولها - وأتصور أن هذا هو دور كليات العمارة فإذا كما نعتبر أن ما حدث هو عمارة محلية شعبية فإنه يمكن دراستها والخروج منها بتحديد للاحتياجات والذوق والمعايير والآليات وإذا كان الأمر كذلك فهل سيتم تدريس ذلك للطلبة أم سيظل ما يتم تدريسه بعيداً عن الواقع ؟ .

دكتورة ماجده إكرام :

المشكلة الموجودة هي ذات شقين : الأول علي الدولة - والثاني علي المصمم والمخطط ، كانت خطة الدولة أن المدن الجديدة ستستوعب مجموعة كبيرة من الناس حتي سنة ٢٠٠٠ ، ولكن المدن الجديدة فعلا لم تلب احتياجات الطبقة المتوسطة - والباقي حوالي ٢,٥ مليون نسمة ولكي يتم استيعابها وضعت الدولة التجمعات العشره حول المدن الجديدة واعتبرت هذه المدن هي المدن الأم وأن التجمعات تعتمد عليها في الخدمات الأساسية ولكن حدث أيضا تغير في الفكر والاتجاه وتحولت بعض هذه التجمعات إلي تقسيمات متميزة .

وفيما يتعلق بالمصمم فقد طرحت الدولة علي المكاتب الاستشارية أن تشارك بالرأي والفكر في تصميم النماذج السكنية للطبقات المحدودة والمتوسطة فهذا هو ماتم وما أنتجه المصممون هو عبارة عن النماذج التي نعيب عليها نحن الآن أنها غير مناسبة ، أما بخصوص المسكن النواة في التجمع رقم ١٤ بمدينة العاشر من رمضان - فالفكر صحيح ولكن حدث خطأ في التطبيق ولم يحدث إشراف ومتابعة من الدولة - فكانت النتيجة أن سقف هذه المساكن أصبحت تحوي جميع المخلفات وتحولت المنطقة إلي منطقة تلوث بصري .

الأستاذ الدكتور صلاح ذكى :

المبدأ السليم هو أن الناس تبني لنفسها وإذا ساعدهم المعمارى فهذا يكون أفضل ولكن في النهاية أن الدولة لا تتحمل أي أعباء مالية . ورأى الشخصى أنه لا ضرر في أن يقوم السكان بممارسة الزراعة وتربية الدواجن والمواشي مثلا فهذا جزء من الإنتاج والثروة الحيوانية .

المعماري يجب أن يتشكل مع المجتمع وأنا أتصور أن المساكن التي يبنها هؤلاء الناس أفضل كثيرا من المساكن الشعبية الحالية الكثيرة .

الاستاذ الدكتور سيد مديولى :

انطباعي شخصيا هو أن تكون هناك فلسفة جديدة لتصغير سطح المسكن وعمل عدة نماذج بحيث يختار منها الناس حسب إمكانياتهم المادية وأمزجتهم .

لذلك من المطلوب تفكير جدي كيف يشتري أبناؤنا هذه المساكن وقد تصل أسعارها إلي ٣٠ ، ٤٠ ألف جنيه وهذا ليس في مقدور الكثير إذا لابد من التفكير في عمل جمعيات بناء ومساهمة البنوك ليسهل علي الشاب الحصول علي المسكن بعد أن نقنعه أولا بأن المسطحات الصغيرة كافية ومناسبة .

لذلك من المطلوب عمل حملة إعلامية جادة وقوية لزيادة الوعي الاجتماعي لتغير هذه العادات العقيمة المتوارثة ثم التركيز علي الثقافة وهذا يؤدي إلي إقدام الشباب علي الزواج .

السيدة / أمال ثابت :

كنت أتمني أن أخرج ببارقة أمل في المستقبل ولكن الآن أشك إذ أن الاحصائيات تقول أننا نزيد أكثر ١,٥ مليون كل عام أي حوالي ١٥٠,٠٠٠ في الشهر وهذا يعني العديد من المدارس والعديد من المستشفيات كل شهر وهذا ليس للتحسين وإنما فقط لكي نحافظ علي نفس المستوى الذي نحن عليه ، فأين نحن من هذا ؟

تعقيب من الأستاذ أحمد محمود السيد :

لقد اهتمت الدولة فعلا بمشكلة التعليم وتعهدت أن تقوم ببناء ١٥٠٠ مدرسة في العام وهذا يحدث فعلا وفي حي السلام بنينا ١٢ مدرسة خلال العامين الماضيين وستزداد العام القادم بعد انضمام ستة مدارس اخري إليها .

وبالنسبة للإسكان فان الأراضي الوحيدة المتاحة في مدينة القاهرة هي في حي السلام ويتم تنفيذ ١٧ ألف وحدة سكنية في مدينة النهضة تلبية لحاجة السكان في محافظة القاهرة في الأربع نوعيات التي ذكرتها سابقا وهي حالات الإخلاء الإداري والزواج الحديث والمعوقين والحالات القاسية

تعقيب من الأستاذ الدكتور سيد كريم :

أخص رأيي في الطبقة المتوسطة التي نتحدث عنها هي الطبقة الشعبية وهي عصب المدينة وهي دائما كذلك في تاريخ المدن ، وعندما نسمع الآن أن المحافظة تبحث عن أرض لإسكان ذوي الدخل المحدود فإن ذلك يعني أنه لا يوجد تخطيط لدينا علما بأن أول من عمل التخطيط في القاهرة هو اسماعيل باشا وقد راعي الطبقة الشعبية وصمم أحياء شعبية فبعد أن كانت القاهرة وتعدادها ٧٥٠ ألف تنتهي عند ميدان العتبة الخضراء وكانت هناك برك ومستنقعات ، استخدم التلال المحيطة بالقاهرة في ردم هذه البرك والاستفادة من ذلك في إنشاء أحياء جديدة سميت بأسماء البرك فأصبح هناك حي بركة الرطل وحي بركة الفيل وحي بركة الفراعين وعددها ١٢ حي شعبي وكان التخطيط للقاهرة لتتسع لعدد ٢,٥ مليون ساكن .

وفي غيبة التخطيط حدث الانفجار السكاني ومن نتائجه الظاهرة هي العشوائية وأثر ذلك علي المرافق والخدمات والمرور واستتبع ذلك أن هذه

المشاكل المستفحلة أصبحت تواجه بأفكار عشوائية لحلها ، وعندما عقد مؤتمر للاسكان في عام ١٩٨٠ وقدمت الأبحاث وطرحت الحلول لاختصار المساحة ولاقتراح أساليب الانشاء ولكن في تصويري أنه كان يجب البدء بالتعرف علي من سنبني له وأين وكيف وما وهي المواد المتاحة - ؟ وطرق الإنشاء والاقتصاديات فهذه الدراسات يجب أن تسبق أي حل ، وإذا كانت الدول النامية تشترك جميعا في انها دول فقيرة ودول مستهلكة فالحلول التي تقدم لها من الدول المتقدمة تعتمد علي سياسته القروض وهي سياسة خاطئه وصوره جديده للاستعمار وهو الاستعمار بالقروض (بعد الاستعمار التقليدي ثم الاستعمار السياسي) فالقرض الذي تقترضه أي دولة نامية تصبح عاجزة من سداده نتيجة ما يحدث من تصاعد في أسعار العملات .

ولكن الحل عندي هو بناء المدينة ببناء الانسان فيجب أولا أن نبني الطبقة المتوسطة نفسها لتكون هي قادره علي بناء مساكنها بنفسها فإذا نظرنا إلي هذا الانسان وجدناه انسانا مستهلكا والعلاج ان يتحول إلي انسان منتج - ولا بد من أن ينعكس هذا في تخطيط المدينة ، فهذه نظرة جديدة تختلف عن نظريات تخطيط المدن المتعارف عليها في العالم ويقوم هذا الفكر علي أساس أن تكون المدينة منتجة وقد طبقت ذلك بالفعل علي مدينة الغردقة وكانت قرية تعداد سكانها ١٧ ألف نسمة وقمت بدراستها ودراسة امكانياتها الطبيعية والثروات الموجودة بها من مواد خام ومياه ورمال وعملت برنامج لتخطيط المدينة بحيث يشمل مصانع ومساكن للعاملين بها علي أن يصل تعداد سكانها إلي ٢٥٠ ألف نسمة علي مدي ٥٠ سنة - ولم يكن التمويل مشكله فقد اقترحت أن نبدأ بالسياحة نظرا للإمكانيات المتميزة التي تؤهلها للسياحة العالمية طوال أشهر السنة وبصفه خاصة السياحة العلاجية ، والسياحة هي الصناعة الوحيدة التي لا تحتاج إلي رأس

مال وإنما تبدأ بجهود ذاتيه استثمار ذاتي - وهي تشمل باقي الصناعات مثل قطاع الإنشاءات والمقاولات وفي ظرف ٧ سنين تم فتح ١٢ مصنع بها وأصبح تعدادها ٤٠ ألف نسمة وأصبح المستوي الاقتصادي بها أعلي مستوي في مصر وبها مساكن متوفرة أكثر من الطلب كل ذلك بدون تكلفة أية أعباء علي الدولة بل لقد أسهمت الغردقة بمبلغ ٢٥٠ مليون دولار لخزينة الدولة ومبلغ ٣٠ مليون دولار لخزينة المحافظة - وهكذا تحققت نظرية تصنيع تخطيط المدن في الدول النامية .



+Image: cm-G

+19-AUG-96 20:27+

خلاصة أهم الافكار التي طرحت بالندوة والتوصيات

إعداد : الأستاذ الدكتور . يحيى عبد الله

أولا : بخصوص الملامح الاجتماعية والاقتصادية والثقافية
للطبقة المتوسطة فى حضر مصر الحالى :

١ - تتميز الطبقة المتوسطة بما يأتي :

- (أ) اشتمالها علي أكبر نسبة من المتعلمين تعليما عاليا في مصر
وعلي أصحاب المهن وعلي نسبة كبيرة من موظفي الحكومة وقطاع الأعمال
- (ب) شعورها بالقدرة علي المساهمة في إدارة شئون الدولة وارتكازا
علي ما حققته من مستوي التعليم والثقافة وما أنجزته فعلا في هذا الشأن
منذ منتصف القرن التاسع عشر وحتى ستينات هذا القرن .
- (جـ) طموحاتها الخاصة بتحسين أوضاعها الحياتية بما يتناسب مع ما
حققته من مستوي التعليم والثقافة .

(د) طموحاتها العامة بتأكيد دورها في المساهمة في إدارة شئون الدولة والتأثير علي القرار السياسي .

(هـ) اهتمامها بمظهرها وسلوكها وأحوال سكنها وحرصها علي الفصل بين الأبناء والبنات في أماكن النوم وتخصيص أماكن لمذاكرة الأبناء ومكان لاستقبال الضيوف .

٢ - يتلخص ما وصل إليه حال الطبقة المتوسطة نتيجة للأوضاع السياسية والاقتصادية التي مرت بمصر منذ الستينات في الآتي :

(أ) تشتت رؤيتها لدورها في المساهمة في إدارة شئون الدولة يعكسه ظهور أصحاب الرؤية الدينية للدولة وأصحاب الرؤية الليبرالية للدولة وذلك بحانب أصحاب الرؤية التي تدعو إلي القومية ، ونزوح عدد كبير من أفراد تلك الطبقة إلي البلاد النفطية لتحسين أوضاعهم الاقتصادية بعد تقلص طموحاتهم الخاصة بتحسين أوضاعهم الحياتية في مصر وتقلص طموحاتهم العامة بالمساهمة الفعالة في إدارة شئون الدولة والتأثير علي القرار السياسي .

(ب) افقار عدد ضخم من أفراد تلك الطبقة الذين ظلوا في مصر نتيجة الأوضاع السياسية والاقتصادية وتفاقم نتائجها بزيادة عدد السكان وزيادة حجم الطبقة المتوسطة ذاتها مع عدم زيادة فرص العمل بنفس النسبة فإذا كان حد الفقر يبدأ من دخل ٤٠٠ جنيها شهريا فأقل ، فإن الشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة والتي تضم الشباب من خريجي الجامعات ومعظم موظفي الحكومة وقطاع الأعمال العام تعتبر من الفقراء كما أن الشريحة الوسطي من الطبقة المتوسطة والتي تضم متوسطي العمر من أولئك الموظفين وصغار المهنيين تعيش فوق حد الفقر بقليل ، ولا يستطيع مواجهة

متطلبات الحياة من الطبقة المتوسطة سوي الشريحة العليا منها والتي تضم كبار كبار الموظفين وكبار المهنيين .

(ج) الإحساس بالإحباط الشديد وعدم التقدير الذي يدفع أفراد هذه الطبقة إلى الرغبة في تحقيق طموحاتها الخاصة بأي صورة حتي لو تسبب ذلك في هدم النظام كله .

ثانيا : بخصوص الوضع الراهن للعمران المتاح للطبقة المتوسطة حاليا :

في ظل مستوي الدخول المتحقق لأفراد الشريحة الوسطي والشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة فان العمران المتاح لهم حاليا هو مناطق الاسكان منخفض التكاليف أو ما شابهها والايواء العاجل والعشوائي والمقابر .

١ - وفيما يتعلق بالبيئة العمرانية بتلك المناطق فانها تعاني من الآتي :

- ارتفاع الكثافة السكانية .
- ارتفاع الكثافة البنائية
- ندرة المساحات الخضراء .
- التلوث البيئي والضوضاء
- تدهور حالة المباني والمرافق .
- تدهور الصورة البصرية
- عدم ملائمة الاطار العام للسكني كما في حالة المقابر .

وهو ما يصيب أفراد الشريحتين المذكورتين باحباط لطموحاتهم الخاصة بتحسين أوضاعهم الحياتية .

٢ - فيما يتعلق بالوحدة السكنية . أثبتت الدراسات العمرانية والاجتماعية أن :

- العديد من وحدات مشروعات الاسكان منخفض التكاليف والإيواء العاجل لا يشغلها محدودو الدخل « كما كان مقصودا منها وإنما يشغلها أفراد الطبقة المتوسطة ذوي المرتبات الثابتة المعانة التي تضمن سداد أقساط ثمنها .

- أن المعايير والمعدلات القياسية التصميمية المستخدمة في تصميم الوحدة السكنية للفئات الاقتصادية الدنيا والتي تشكل أغلب المتاح للشريحتين الوسطي والدنيا في الطبقة المتوسطة لا تصلح لأفراد هاتين الشريحتين لامن الناحية الاجتماعية ولا من الناحية الثقافية ،
فلاحتياجات والتفضيلات والأولويات والتوقعات والتطلعات بوجه عام بين الفئتين متباينة .

- أن أفراد الشريحتين المذكورتين من الطبقة المتوسطة ليس أمامهم مما هو متاح ما يناسبهم اجتماعيا وثقافيا .

٣ - فيما يتعلق بالتكلفة أثبتت الدراسات أن :

- تكلفة المتر المربع من البناء للمستوي المتوسط تبلغ حوالي ٤٠٠ جنيه .

- هذه التكلفة تنتج مبان منخفضة الكفاءة وتحتاج إلي تكاليف صيانته مرتفعة .

- نصيب سعر الأرض من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية داخل المدن القديمة مرتفع جدا وقد يصل في بعض الأحيان إلى ٥٠٪ .
- سعر الأرض للأسكان المتوسط في المدن الجديدة لا يقل كثيرا عن تكلفة المتر المربع من البناء .
- قانون العلاقة بين المالك والمستأجر الحالي يدفع منشيء العقار إلى تمليك وحداته .
- ومن هنا اجتمعت كل الظروف لجعل حصول الأفراد من الشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة لوحدات سكنية خارج مناطق الاسكان منخفض التكاليف والايواء والاسكان العشوائي ، أمرا محال التحقيق .

ثالثا : دور المعمارى والمؤسسات المعنية فى النهوض بعمران الطبقة المتوسطة

توصيات

★ دور كليات العمارة :

- تدريب الدارسين علي التصميم طبقا للواقع الاجتماعي والاقتصادي والثقافي لأفراد الطبقة المتوسطة .
- توجيه بعض رسائل الدكتوراه لدراسة سبل :
- تصغير مساحة المسكن مع رفع كفاءة أدائه لمهامه .
- خفض تكلفة الإنشاء .
- خفض تكلفة الصيانة ،
- التمكين من زيادة مساحة المسكن لمواجهة متطلبات زيادة حجم الأسرة مع الزمن .

★ دور كليات التصميم الداخلى والتصميم الصناعى .

- تدريب الدارسين علي وضع تصميمات ذات قيمة جمالية لقطع أثاث مندمجة الحجم متعددة الوظائف تتمشي مع التوجه لتصغير مساحة المسكن .
- إجراء الدراسات التي تستهدف خفض تكلفة تصنيع قطع الأثاث وتكلفة صيانتها ،

دور مراكز البحوث الاجتماعية :

- إيجاد قاعدة بيانات ومعلومات شاملة متجددة تمكن من التعامل مع

فئات الطبقة المتوسطة بوعي وفعالية وتحدد نسبها وتكويناتها الديموجرافية وملامحها الاجتماعية والثقافية والاقتصادية .

*** دور مراكز بحوث البناء والإسكان والتخطيط العمراني :**

- البحث الدائم في المعايير والمعدلات القياسية التصميمية المناسبة للشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة .

- الوصول إلى أفكار عملية تحقق .

• تصغير مساحة المسكن مع رفع كفاءة أدائه لمهامه .

• خفض تكاليف الإنشاء .

• خفض تكاليف الصيانه .

• التمكين مع زيادة مساحة المسكن لمواجهة متطلبات زيادة حجم الأسره مع الزمن .

• خفض تكلفة ترفيق الأراضي واستخدام الطاقات المتجددة وتكنولوجيا إعادة استخدام المواد في تحقيق ذلك .

*** دور هيئة تعاونيات البناء :**

- توجيه النسبه الغالبه من خدماتها إلى شباب الطبقة المتوسطة .

- الغاء كافة الاجراءات البيروقراطية التي تعوق فرص تحقيقها لدورها بفاعلية وسرعة .

*** دور وزارة الإسكان :**

- وضع السياسات الكفيلة بضمان تخصيص وتمويل ترفيق مناطق متكاملة للإسكان المتوسط بالمدن الجديدة وامتدادات المدن القائمة

وبالمساحات التي يتطلبها تحقيق المعدلات والمعايير التخطيطية والعمرانية التي تناسب الطبقة المتوسطة .

- بناء التجمعات العمرانية المتكاملة الوحدات السكنية والخدمات وفقا للمعدلات والمعايير التصميمية التي ترد علي المتطلبات الاجتماعية والثقافية للطبقة المتوسطة وتكون في حدود قدراتها الاقتصادية .

*** دور وزارة الثقافة :**

- التوعية بأهمية تغيير بعض العادات والأفكار بخصوص المسكن وتأثيره وضرورة تقليل مساحته واستغلالها الاستغلال الأمثل الأقصى .

ويمكن أن تتم التوعية عن طريق :

إصدار مجلة دورية تهتم بشئون المسكن موجهة إلي القاريء العادي من الطبقة المتوسطة .

- طرح مسابقات أفكار لوضع حلول لمشاكل متكررة الحدوث في إسكان الطبقة المتوسطة .

- إعداد برامج تلفزيونية تهتم بشئون المسكن للطبقة المتوسطة .

*** دور المحليات :**

- العمل علي توفير الأراضي المُرَفَّقة بأسعار في متناول شباب الطبقة المتوسطة .

- بناء التجمعات السكنية بما يناسب الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والثقافية لأفراد الشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة .

- العمل علي دعم سعر الأراضي والمباني للطبقة المتوسطة من سعر الأراضي والمباني للمناطق التجارية .

* دور المعمارى :

- توخى وضع الحلول متعددة المنافع بسيطة التنفيذ سريعة التحقيق .
- الوصول إلي الحلول التى تحقق أكبر انتفاع من أصغر مساحة والتي تسمع بمواجهة تغيير المتطلبات الأسرية مع الزمن .
- استخدام الحلول والمواد التى تقلل ما أمكن من تكلفة الصيانة وتعتمد ما أمكن على الطاقات المتجددة باعتبار أن تكلفه الإنشاء لا تمثل إلاجزءاً من ثمن المسكن خلال جملة عمره الافتراضى .
- إيجاد وحدات تجارية ومكتبية فى المبنى يمكن أن يغطي سعر بيعها جزءاً من سعر المتر المربع من وحدات الاسكان المتوسط وجزءاً كبيراً من تكلفة أعمال الصيانة للمبنى ، الأمر الذى يخفض من سعر الوحدة السكنيه ويضمن إجراء أعمال الصيانة للمبنى بصفه دورية

المشاركون فى الندوة حسب ترتيب مشاركتهم

الأستاذ الدكتور على رأفت	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس ، ومقرر لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة
الأستاذة الدكتورة سامية الساعاتى	الأستاذة بقسم الاجتماع بكلية الآداب جامعة عين شمس
الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم المهندس الإستشارى جمال بكري الأستاذ الدكتور عبد الباقي إبراهيم	الأستاذ بالجامعة الأمريكية بالقاهرة المهندس الاستشارى الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأستاذ الدكتور عادل يس محرم	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس
السيد المستشار السفير عصام حواس	رئيس اللجنة الدولية للطاقة النووية فى الاستخدامات السلمية
الأستاذ الدكتور يحيى عبيد الله	الأستاذ بقسم العمارة كلية الفنون الجميلة ، جامعة حلون
الأستاذ الدكتور إبراهيم عامر الدكتورة سهير حواس	جامعة القاهرة المدرسة بقسم العمارة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور مراد عبد القادر عبد المحسن	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس
الأستاذة الدكتورة شفق العوضى الوكيل	الأستاذة بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأستاذة الدكتورة نسمات عبد القادر	الأستاذة بقسم العمارة ، كلية الهندسة جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور سيد محمد التونى	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة القاهرة
المهندس الإستشارى صلاح حجاب	رئيس جمعية المهندسين المعماريين المصرية

الأستاذ الدكتور سيد مديبولي	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأستاذ الدكتور همام سراج الدين	أستاذ مساعد بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور عز الدين فهمي	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة الأزهر .
الأستاذ الدكتور عبد الفتاح الموصلي	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة
الأستاذ الدكتور سيد كريم	أستاذ العمارة ورائد العمارة في مصر
الأستاذ الدكتور صلاح ذكي	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة الأزهر .
الأستاذ الدكتور ماجد خلوصي	رئيس شعبة العمارة بنقابة المهندسين
الأستاذ المهندس عبد الرحمن الكاشف	رئيس لجنة عقود التصميم والإشراف للإستشاريين
الأستاذ المهندس أحمد محمود السيد	وزارة التعمير
السيدة عنايات الحكيم	جامعة عين شمس
المهندس حسن الرشيدى	وكيل وزارة الإسكان
الدكتورة دليلة الكردانى	مدرسة بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الدكتورة ناجية عبد الغنى	جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور عبد الرحمن موسى	جامعة حلوان
الدكتورة ماجدة إكرام	معهد الدراسات العليا للبيئة جامعة عين شمس
الدكتور محمد إلهامى	جامعة حلوان
الدكتور أكرم فساروق	جامعة حلوان
السيدة آمال ثابت	جامعة القاهرة
الأستاذ أحمد محمود السيد	جامعة عين شمس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
٣	١ - تقديم
٥	٢ - كلمة الافتتاح .
١١	٣ - الملامح الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة بالحضر المصرى .
٣٢	٤ - المناقشة والتعليق
٣٦	٥ - التعقيب
٤١	٦ - الوضع الحالى للعمران المتاح للطبقة المتوسطة ومشاكله .
٤٣	٧ - البيئة العمرانية لاسكان الطبقة المتوسطة .
٥١	٨ - فى تصميم المشروعات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المتوسطة .
٦٦	٩ - الخلاصة .
٧٤	١٠ - المناقشة والتعليق
٨٥	١١ - النهوض بعمران الطبقة المتوسطة .
٩٩	١٢ - المناقشة والتعليق .
١٠٧	١٣ - خلاصة أهم الأفكار التى طرحت بالندوة والتوصيات .

طبع بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رقم الإيداع ٩٧/٢٣٨٠

الترقيم الدولي (5-761-235-977) I.S.B.N

الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

٨٦٧٥ - ١٩٩٥ - ١٠١٢

عمارة الطبقة المتوسطة

الطبقة المتوسطة فى أى تكوين مادمى هى الطبقة الأساسية التى تكمن بين ما هو أعلاها وما تحتها وتتسم بقوة التماسك معهما وربط الجميع فى كل واحد .

وكذلك فإن الطبقة المتوسطة فى المجتمع هى الكيان الأساسى الذى يمثل قلب هذا المجتمع فهى الطبقة المثقفة المتصفة بلامح المجتمع ومرتبطة بجذور حضارته وهى المفكرة والفاعلة والمنجزة وهى الطبقة التى تتفاعل وتنصهر مع فكر ومصالح والخطوط العريضة للسياسات العليا كما أنها الطبقة الموجهة والأمر لجموع الطبقة العاملة والقاعدة الإنتاجية العريضة المنفذة فى كافة التخصصات والمجالات الحياتية .

وكذا فإن موضوع عمارة الطبقة المتوسطة ليس موضوعا فلسفيا أكاديميا مجردا ولا هو بموضوع مادمى له شكل ونوع وطراز منفصل عن عمارة باقى المجتمع وإنما الموضوع يتناول الصياغة الصعبة للاحتياجات الحياتية للطبقة المتوسطة التى تصل لمستوى احتياجات المستويات الأعلى منها بينما دخلها قد يفرقه دخل الطبقات الاجتماعية الأدنى .

موضوع صعب وشائك طرقه ، خاصة فى فترة من التاريخ ما:ال الحراك الاجتماعى المصرى يمر بمرحلة التضع والتقلب قبل الاستقرار . الإصدار يضم بين دفتيه رؤى المعمارين والمخططين العمرانيين فى تناول المدنية والبيت فى تشكيل الكيان الملموس المناسب لحاجة الطبقة المتوسطة الذى تضطر لقبول ما يفرض عليها ثم لمعالجته وتطويره فرادى دور جماعى عريض واحد متصل الحلقات واضح الملامح والقسمات .